Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1640

12. 05. 82

Sachgebiet 402

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

A. Zielsetzung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Land Berlin ist äußerst angespannt. Deshalb kann bei der bevorstehenden Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen nicht ausgeschlossen werden, daß für verschiedene Teile der Bevölkerung nicht vertretbare Mietpreissteigerungen eintreten werden. Der vorliegende Gesetzentwurf soll die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen. Dabei sollen die gesetzlich gebundenen Mietpreise zugleich an das soziale Mietpreisrecht des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe herangeführt werden.

Der Instandhaltungszustand einer großen Zahl von Altbauwohnungen im Land Berlin ist unbefriedigend bis schlecht. Deshalb muß die Investitionsbereitschaft zur Erhaltung des Altbauwohnraumes wieder geweckt werden.

Aufgrund der in dem städtischen Ballungsraum des Landes Berlin herrschenden Wohnungsmarktverhältnisse ist es notwendig, den Schutz der Mieter zu verstärken, die durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffen sind. Insbesondere sollte die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung bei umgewandelten Wohnungen ausgeschlossen werden, wenn die Kündigung eine soziale Härte bedeuten würde. Ferner ist für den Mieter einer Sozialwohnung der unbefristete Ausschluß einer Eigenbedarfskündigung anzustreben.

B. Lösung

Der erforderliche Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen soll durch eine Verlängerung der Mietpreisbindung bis zum 31. Dezember 1989 sichergestellt werden.

Während der Mietpreisbindung soll eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Altbaubesitzes sichergestellt werden durch

— Einführung einer allgemeinen Betriebskostenumlage zwecks Belastung der Mieter mit den unmittelbar bei der Bewirtschaftung anfallenden Betriebskostenerhöhungen,

— Zulassung allgemeiner Grundmieterhöhungen zum Ausgleich sonstiger allgemeiner Kostensteigerungen bei den Bewirtschaftungskosten,

— Fortentwicklung einer Mieterhöhungsmöglichkeit im Härtefall.

Eine erhöhte Investitionsbereitschaft für Instandsetzungen soll geweckt werden durch eine beschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit nach Durchführung erheblicher Instandsetzungen.

Außerdem wird der Mieter zur Förderung der Investitionsbereitschaft der Vermieter für Modernisierungen im Streitfalle verpflichtet, den geforderten modernisierungsbedingten Mieterhöhungsbetrag zu zahlen, sobald die Preisbehörde die Zulässigkeit der Forderung festgestellt hat.

Bereits während des Fortbestandes der Mietpreisbindung soll die Struktur der gesetzlich gebundenen Mietpreise an das soziale Mietpreisrecht herangeführt werden, indem die zulässigen Mietpreise stufenweise zusätzlich

— nach der Ausstattung des Wohnraumes,

— nach dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung sowie

— nach der Lage im Stadtgebiet

differenziert werden. Zum Abschluß der Übergangsphase sollen bereits ab dem 1. Januar 1988 insbesondere die dann neu abgeschlossenen Mietverhältnisse aus der Preisbindung entlassen werden.

Flankierend zu diesen Gesetzesänderungen soll die Zeit der Übergangsphase in das soziale Mietpreisrecht dazu genutzt werden, die Wohnungsmarktverhältnisse im Land Berlin durch erheblich gesteigerten Wohnungsneubau soweit zu entspannen, daß zu Beginn des Jahres 1990 der Übergang in das soziale Mietpreisrecht für die bis dahin noch preisgebundenen Altbauwohnungen ohne Härten möglich ist.

Neben den genannten Gesetzesänderungen sind verschiedene Vereinheitlichungen mit dem für preisgebundenen Neubauwohnraum gültigen Recht vorgesehen.

Zur Verbesserung des Kündigungsschutzes nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung sieht der Gesetzentwurf vor, im Falle der Sozialwohnung die Eigenbedarfskündigung unbefristet auszuschließen. Bei allen übrigen Wohnungen soll die Eigenbedarfskündigung im Härtefall ausgeschlossen werden, insbesondere wenn

a) der Mieter oder sein mit ihm den gemeinsamen Hausstand führender Ehegatte das sechzigste Lebensjahr vollendet hat,

b) das Mietverhältnis länger als zehn Jahre besteht,

c) der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Modernisierungen oder andere den Gebrauchswert der Wohnung erheblich verbessernde Maßnahmen durchgeführt hat und der Vermieter nicht bereit ist, diese zum Zeitwert zu entschädigen,

d) die Wohnung von einer Familie mit drei oder mehr Kindern bewohnt wird,

e) das Jahreseinkommen des Mieters und der zu seinem Hausstand gehörenden Angehörigen den doppelten Betrag der nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu ermittelnden Einkommensgrenze nicht übersteigt.

C. Alternativen

Eine umfangreiche Anhörung von Sachverständigen hat keine Alternativen aufgezeigt, die in vergleichbarem Umfange

— die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen,

— gleichzeitig zu Investitionen zur Erhaltung des Altbauwohnraumes anreizen und

— die Struktur der Mietpreise an das soziale Mietpreisrecht heranführen.

Die übrigen derzeit diskutierten Lösungen zur Verbesserung des Kündigungsschutzes nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung sind bei den im Land Berlin gegebenen Verhältnissen nicht geeignet, die Mieter im erforderlichen Maße zu schützen.

D. Kosten

Für den Bund, die Länder und Gemeinden ist die Gesetzesänderung kostenneutral.

Aufgrund erhöhter Mieteinnahmen können erhöhte Körperschaftsteuer- und Einkommensteuereinnahmen anfallen. Aufgrund erhöhter Mieten können erhöhte Wohngeldzahlungen anfallen.

Dem Land Berlin entstehen für die Entschädigung der Mitglieder des Ausschusses gemäß Artikel 2 § 1 Kosten.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 843 01 — Mi 27/82

Bonn, den 12. Mai 1982

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 508. Sitzung am 12. Februar 1982 beschlossenen Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-24, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1990 freigegeben."

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1989 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. a) das Erste Bundesmietengesetz,
   b) das Dritte Bundesmietengesetz,
   c) das Sechste Bundesmietengesetz,
   d) das Achte Bundesmietengesetz,
   e) das Zehnte Bundesmietengesetz,
   f) das Elfte Bundesmietengesetz, ausgenommen § 2, der bereits am 30. November 1982 außer Kraft tritt,
   g) das Zwölfte Bundesmietengesetz;
2. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
3. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten, insbesondere
   a) § 3 Nr. 4 der Verordnung PR Nummer 5/67 — Preisfreigabeverordnung — vom 12. Dezember 1967 (BAnz. 1967 Nummer 237, ber. BAnz. 1967 Nummer 244),
   b) das Gesetz über preisrechtliche Mietsenkung für Wohnraum vom 15. Mai 1953 (GVBl. Berlin S. 317),
   c) die Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (GVBl. Berlin S. 391),
   d) die Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 25. November 1961 (GVBl. Berlin S. 1645),
   e) die Zweite Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Oktober 1963 (GVBl. Berlin S. 1030),
   f) die Dritte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. November 1964 (GVBl. Berlin S. 1250),
   g) die Vierte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 13. Mai 1968 (GVBl. Berlin S. 581),
   h) die Fünfte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Dezember 1969 (GVBl. Berlin S. 2563),
   i) die Sechste Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 23. November 1971 (GVBl. Berlin S. 1996),
   j) die Verordnung über Mieterhöhungen bei preisgebundenem Wohn- und Geschäftsraum sowie zur Änderung der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Achten Bundesmietengesetzes vom 30. April 1974 (GVBl. Berlin S. 1059),
   k) die Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundene Altbauwohnungen nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 11. Mai 1977 (GVBl. Berlin S. 931),
   l) die Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 7. August 1979 (GVBl. Berlin S. 1354),
   m) die Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes vom 11. November 1980 (GVBl. Berlin S. 2445),

n) die Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes vom 20. Oktober 1981 (GVBl. Berlin S. 1322),

o) die vom Senat von Berlin aufgrund der § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 9 Abs. 2 des Zwölften Bundesmietengesetzes erlassenen Rechtsverordnungen,

p) die vom Senat von Berlin aufgrund Artikel 5 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin erlassene Berliner Altbaumietenverordnung.

(2) Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung 1970 bleiben unberührt."

Artikel 2

Zwölftes Bundesmietengesetz (XII. BMG)

§ 1

Allgemeine Grundmieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf der Vermieter preisgebundenen Wohnraumes, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und preisgebundenen Wohnraumes, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist (preisgebundener Altbauwohnraum), eine erhöhte preisrechtlich zulässige Grundmiete verlangen. Der Erhöhungsbetrag beträgt zum 1. Januar 1983 5 vom Hundert, zum 1. Januar 1984, 1. Januar 1985, 1. Januar 1986, 1. Januar 1987, 1. Januar 1988 und 1. Januar 1989 jeweils bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember des jeweils vorhergehenden Jahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung jeweils vom 1. Dezember des der Mieterhöhung vorhergehenden Jahres an abgeben.

(2) Der Vomhundertsatz für die nach Absatz 1 nach dem 31. Dezember 1983 zulässig werdenden Mieterhöhungen wird nach Anhörung eines unabhängigen Ausschusses durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin bestimmt; die jeweilige Mieterhöhung soll die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes und seine Instandhaltung allgemein sicherstellen.

(3) Der Ausschuß ist besetzt mit

1. dem Vorsitzenden des aufgrund § 137 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Berlin gebildeten Gutachterausschusses als Vorsitzendem,
2. einem Vertreter eines wirtschaftswissenschaftlichen Institutes,
3. einem Vertreter eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens,
4. einem Interessenvertreter der Vermieter und
5. einem Interessenvertreter der Mieter.

Die Mitglieder des Ausschusses gemäß Satz 1 Nr. 2 bis 5 werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin berufen; sie können aus wichtigem Grund abberufen werden. Vor der Berufung und Abberufung der Mitglieder gemäß Satz 1 Nr. 4 und 5 sind die Verbände anzuhören, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Mieter beziehungsweise Vermieter des preisgebundenen Altbauwohnraumes im Land Berlin vertreten. Die Mitglieder des Ausschusses sind nicht weisungsgebunden. Der Ausschuß entscheidet mit der Mehrheit der Stimmen der Mitglieder. Das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin kann dem Ausschuß für seine Stellungnahme eine angemessene Frist setzen.

(4) Grundmiete im Sinne dieses Gesetzes ist die preisrechtlich zulässige Miete jeweils nach dem Stande des Tages vor Zulässigwerden der Grundmieterhöhung abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Betriebskostenumlage nach § 4,
2. Untermietzuschläge,
3. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
4. Mieterhöhungen für Modernisierungen im Sinne von § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin.

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der erhöhten Grundmiete erhoben werden.

§ 2

Komfortzuschlag

(1) Der nach § 1 Abs. 1 zum 1. Januar 1983 zulässige Mieterhöhungssatz darf für jedes der folgenden Ausstattungsmerkmale einmalig erhöht werden:

1. Bad — um 4 vom Hundert,
2. Sammelheizung — um 2 vom Hundert,
3. Aufzug — um 1 vom Hundert.

(2) Ein Ausstattungsmerkmal darf nur berücksichtigt werden, wenn die Einrichtung erstmals vor dem 1. Januar 1979 gebrauchsfähig geworden ist und die Kosten für die Einrichtung des Ausstattungsmerkmales nicht ganz oder überwiegend von dem Mieter des bestehenden Mietverhältnisses oder für diesen von einem Dritten getragen wurden. Die Einrichtung muß dem Mieter bei Zulässigwerden der Mieterhöhung betriebsfähig zum Gebrauch überlassen sein; kurzzeitig bestehende Mängel sind unbeachtlich. Der Vermieter muß für die Einrichtung instandhaltungs- und instandsetzungspflichtig sein. Für Wohnraum im Erdgeschoß darf der Mieterhöhungsbetrag nach Absatz 1 Nr. 3 nicht gefordert werden.

(3) Als Bad ist eine Badeeinrichtung mit Wanne oder Dusche in einem besonderen Raum innerhalb

der abgeschlossenen Wohnung und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter anzusehen. Unter Sammelheizung ist eine Zentral- oder Etagenheizung zu verstehen, durch die alle Aufenthalts-, Wasch- und Aborträume ausreichend erwärmt werden können; als Sammelheizung gilt auch eine entsprechende Nachtstromspeicherheizung oder eine in der unbeschwerlichen Handhabung vergleichbare Heizung. Als Aufzug ist ein maschinell betriebener Personenaufzug anzusehen.

§ 3

Instandsetzungskostenzuschlag

(1) Weist der Vermieter nach, daß er in den drei vorhergehenden Kalenderjahren für den preisgebundenen Altbauwohnraum höhere Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen getragen hat als den dreifachen zur Zeit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung in der Rechtsverordnung aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 für Instandhaltungen vorgesehenen Jahres-Pauschalbetrag, darf der Vermieter frühestens vom 1. Januar 1983 an eine erhöhte Miete verlangen. Wird vor Ablauf von weiteren drei Jahren erneut eine Mieterhöhung nach Satz 1 geltend gemacht, gilt als Aufwand für ein bei der vorhergehenden Mieterhöhung berücksichtigtes Kalenderjahr der Jahres-Pauschalbetrag im Sinne des Satzes 1. Der monatliche Erhöhungsbetrag darf den 36. Teil des Mehrbetrages nicht übersteigen.

(2) Zu den Aufwendungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gehören nicht

1. Kosten für Instandsetzungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 3 der Altbaumietenverordnung Berlin,
2. Kosten für Instandsetzungen und Instandhaltungen, die ganz oder teilweise durch Zuschüsse zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt oder für die entsprechende Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden; eine entsprechende Leistung des Mieters, eines Dritten für einen Mieter oder aus Mitteln der Finanzierungsinstitute des Bundes oder des Landes steht einer Leistung aus dem öffentlichen Haushalt gleich.

(3) Die für die Wirtschaftseinheit berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind im Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Gehört zu der Wirtschaftseinheit noch anderer Wohn- oder Geschäftsraum, so sind die Aufwendungen für den preisgebundenen Altbauwohnraum im Verhältnis der Wohnfläche dieser Wohnräume zu den Wohnflächen jener Wohnräume und den Nutzflächen der Gewerberäume zu ermitteln. Besondere Aufwendungen für die anderen Räume bleiben unberücksichtigt. Soweit der preisgebundene Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit sich hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale des § 2 unterscheidet, ist der jeweils maßgebliche Jahres-Pauschalbetrag im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 zugrunde zu legen.

§ 4

Betriebskostenumlage

(1) Für den preisgebundenen Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit dürfen ab dem 1. Januar 1983 die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieses Wohnraumes anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung als jährlich abzurechnende Umlage erhoben werden.

(2) Die anteilig auf den Wohnraum entfallenden Kosten sind vorbehaltlich des Absatzes 3 regelmäßig nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu berechnen. Soweit für den preisgebundenen Altbauwohnraum einzelner Wohnungen außergewöhnliche Betriebskosten anfallen, sind diese Kosten diesem Wohnraum zuzurechnen. Offenkundige Betriebsmehrkosten von zu anderen als Wohnzwecken genutzten preisgebundenen Altbauwohnraumes sind diesem Wohnraum zuzurechnen. Gehören zu der Wirtschaftseinheit neben dem preisgebundenen Altbauwohnraum auch andere Räume, so sind die Betriebskosten für die Wirtschaftseinheit regelmäßig im Verhältnis der Wohnflächen und Nutzflächen der Gewerberäume aufzuteilen. Nachweislich in der Geschäftsraumeigenart begründete außergewöhnliche Betriebsmehrkosten des Geschäftsraumes sind diesem zuzurechnen.

(3) Vorschriften aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes über einen anderen Umlegungsmaßstab bleiben unberührt.

§ 5

Wohnwertzuschlag

(1) Ab 1. Januar 1984 darf für den preisgebundenen Altbauwohnraum die am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässige Grundmiete einmalig um einen Zuschlag erhöht werden, der insbesondere dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung Rechnung tragen soll. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die verschiedenen Wohnwertstufen und den preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungsbetrag näher zu bestimmen. Bei der Abstufung im einzelnen ist von den Merkmalen auszugehen, die in anderen Großstädten im Geltungsbereich dieses Gesetzes bei der Aufstellung der Übersichten im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe berücksichtigt werden.

§ 6

Wohnlagezuschlag

(1) Ab 1. Januar 1986 darf für den preisgebundenen Altbauwohnraum die am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässige Grundmiete einmalig um einen Zuschlag erhöht werden, der der Qualität der

Wohnlage innerhalb des Landes Berlin Rechnung trägt. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung den für verschiedene Wohnlagestufen zulässigen Mieterhöhungsbetrag zu bestimmen. Für die räumliche Abgrenzung von Gebieten der verschiedenen Wohnlagen sind insbesondere die Bebauungsdichte, die Versorgung mit Grünflächen, die Nähe zu Handels- und Dienstleistungszentren, die Anbindung an den übergeordneten öffentlichen Personennahverkehr sowie die Umweltbelastung zu berücksichtigen.

§ 7

Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächen im Sinne dieses Gesetzes sind nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. Dies gilt entsprechend für Nutzflächen von zur Wirtschaftseinheit gehörendem Geschäftsraum.

§ 8

Höchstgrenze für Mieterhöhungen

Die Summe der jährlichen Mieterhöhungen aufgrund der §§ 1 bis 3, 5 und 6 darf

1. in den Kalenderjahren 1983 und 1984 jeweils 15 vom Hundert,
2. in den darauffolgenden Kalenderjahren jeweils 10 vom Hundert

der jeweils am 31. Dezember des vorhergehenden Kalenderjahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete nicht übersteigen.

§ 9

Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

(1) Bleibt nach dem 31. Dezember 1982 die preisrechtlich zulässige Miete des preisgebundenen Altbauwohnraumes um einen mehr als unbedeutenden Betrag unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete, so darf der Vermieter eine um den Unterschiedsbetrag erhöhte Miete verlangen. Ein unbedeutender Betrag im Sinne des Satzes 1 ist ein Betrag in Höhe von 5 vom Hundert der zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1 Härten ausgleichende Vorschriften über die Ertragsberechnung zu erlassen; insbesondere über

1. die Bestimmung der für die Berechnung maßgeblichen Wirtschaftseinheit,
2. die Ermittlung und Anerkennung notwendiger Kapital- und Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungskosten und die dafür nach Kostennachweis oder pauschaliert zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen),
3. die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge.

Die Vorschriften der Rechtsverordnung über die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind zum 1. Januar 1986 an die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen.

§ 10

Ausschluß von Mieterhöhungen

(1) die §§ 2, 5 und 6 gelten nicht, solange Wohnraum nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit, wegen hygienisch nicht einwandfreier oder unzureichender sanitärer Einrichtungen; hygienisch nicht einwandfreie oder unzureichende sanitäre Einrichtungen sind insbesondere Toiletten, die außerhalb der Wohnung liegen und vertraglich für die Benutzung von mehr als einer Mietpartei bestimmt sind oder die sich im Keller oder außerhalb des Hauses befinden.

(2) Die §§ 1 bis 3, 5, 6 und 9 gelten nicht für Kellerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder aufgrund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 11

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8, 10, 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 12

Mietpreisfreigabe

(1) Die Mietpreise für den preisgebundenen Altbauwohnraum werden vorzeitig ab 1. Januar 1988 freigegeben,

1. wenn es sich um bisher noch preisgebundenen Wohnraum handelt, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum oder wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs mit einem gewerblich genutzten, unbebauten Grundstück zugleich mit diesem vermietet ist;
2. wenn der Wohnraum nach dem 31. Dezember 1987 rechtlich und tatsächlich frei und einem neuen Mieter überlassen wird. Dies gilt entsprechend für den Mietverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse.

(2) Die Mietpreise für Wohnraum im Sinne des § 25 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes wer-

den freigegeben, wenn diese Räume am Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes mit Bad und Sammelheizung im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 ausgestattet sind, zu anderen als Wohnzwecken genutzt und danach zu Wohnzwecken überlassen werden.

§ 13

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-19, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. § 18 erhält folgende Absätze 3 bis 5:

„(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß Betriebskostenerhöhungen rückwirkend eingetreten sind, wirkt sie auf den Zeitpunkt des Eintritts der Mehrbelastung, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Mehrbelastung abgibt. Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten nur nachfordern, wenn er spätestens drei Monate vor Ablauf des Zeitraumes, auf den sich die Nachforderung erstrecken soll, dem Mieter die bevorstehende Nachforderung aufgrund der bis dahin preisrechtlich zulässig gewordenen Mieterhöhungen mitgeteilt hat, und höchstens für einen Nachforderungszeitraum bis zu einem Jahr. Satz 3 gilt nicht, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Zulässigwerden der Mieterhöhung geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Eine Mieterhöhung aufgrund § 9 des Zwölften Bundesmietengesetzes ist für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.

(4) Soweit im Falle des Absatzes 2 Satz 2 der Genehmigungsbescheid von dem Mieter angefochten wird, kann der Vermieter Ansprüche aus einer gemäß Absatz 3 Sätze 1, 3 und 4 eingetretenen Mieterhöhung erst geltend machen, wenn der Bescheid unanfechtbar geworden ist; der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter die Erfüllung sicherstellt. Die Sicherstellung kann durch Sicherheitsleistung oder in anderer geeigneter Weise erfolgen.

(5) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Bescheid der Preisbehörde aufgrund von § 11 Abs. 6 der Altbaumietenverordnung Berlin haben keine aufschiebende Wirkung."

2. § 24 wird aufgehoben.

3. In § 25 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Werden nicht preisgebundene, vor dem 31. Dezember 1949 gebrauchsfähig gewordene Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung zu anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt waren und bisher zu solchen Zwecken genutzt wurden, ohne wesentlichen Bauaufwand in Wohnräume umgewandelt und zu Wohnzwecken genutzt, so gelten die Wohnräume als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden, zu dem die Räume erstmalig gebrauchsfähig geworden sind."

4. In § 29 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „oder zur Erweiterung" ersetzt durch die Worte „zur Erweiterung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung".

5. § 29 a wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird die Zahl „4" durch die Zahl „7" ersetzt.

   b) In Absatz 3 werden die Worte „oder zur Erweiterung" ersetzt durch die Worte „zur Erweiterung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung".

   c) Es werden folgende Absätze 5 bis 7 angefügt:

„(5) Werden Einrichtungsgegenstände zusammen mit dem unmöblierten Wohnraum vermietet, ist ein Entgelt für diese Einrichtungsgegenstände nur insoweit zulässig, als die Überlassung des Wohnraumes nicht von der Mietung der Einrichtungsgegenstände abhängig gemacht wird und das vereinbarte Entgelt einen monatlichen Betrag in Höhe von 2 vom Hundert des Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände bei Überlassung nicht übersteigt.

(6) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen monatlichen Miete ohne Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. Der Vermieter darf die Entrichtung des Betrages nicht vor Ablauf des dritten Monats verlangen und hat auf Verlangen des Mieters Teilzahlungen bis zum Ablauf des zwölften Monats einzuräumen. Er hat die Sicherheits-

leistung von seinem Vermögen gesondert zu halten und zugunsten des Mieters entsprechend dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz zu verzinsen. Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er für die gesamte Sicherheitsleistung eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt.

(7) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens."

6. § 44 wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

Das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202) wird wie folgt geändert:

Artikel 2 und Artikel 7 § 1 werden aufgehoben.

Artikel 5

Ermächtigung zum Erlaß einer Berliner Altbaumietenverordnung

Der Senat von Berlin wird ermächtigt, die Altbaumietenverordnung Berlin neu zu erlassen und dabei an das Zwölfte Bundesmietengesetz anzupassen. Er wird ferner ermächtigt, nähere Regelungen über den Komfortzuschlag, den Instandsetzungskostenzuschlag und die Betriebskostenumlage (Artikel 2 §§ 2, 3 und 4) zu treffen, preisbehördliche Befugnisse zu vermindern und das Mietpreisrecht zur weiteren Vereinheitlichung den für preisgebundenen Neubauwohnraum geltenden Vorschriften anzugleichen.

Artikel 6

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

§ 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1981 (BGBl. I S. 553), wird für den Geltungsbereich des Landes Berlin wie folgt geändert:

1. In Satz 2 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
2. Folgende Sätze 3 und 4 werden angefügt:

„Auch nach Ablauf dieser Frist kann sich der Vermieter auf berechtigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht berufen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. Eine Härte liegt insbesondere vor, wenn

a) der Mieter oder sein mit ihm den gemeinsamen Hausstand führender Ehegatte das sechzigste Lebensjahr vollendet hat,
b) das Mietverhältnis länger als zehn Jahre besteht,
c) der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Modernisierungen oder andere, den Gebrauchswert der Wohnung erheblich verbessernde Maßnahmen durchgeführt hat und der Vermieter nicht bereit ist, diese zum Zeitwert zu entschädigen,
d) die Wohnung von einer Familie mit drei oder mehr Kindern bewohnt wird oder
e) das Jahreseinkommen des Mieters und der zu seinem Hausstand gehörenden Angehörigen den doppelten Betrag der nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu ermittelnden Einkommensgrenze nicht übersteigt."

§ 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120), geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523), wird für den Geltungsbereich des Landes Berlin wie folgt geändert:

§ 32 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) § 6 Abs. 7 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß sich der Verfügungsberechtigte dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch dann nicht berufen darf, wenn die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt."

Artikel 7

Übergangsvorschriften

§ 1

Übergangsregelung für Verfahren bei der Preisbehörde

Ist am 30. November 1982 über einen Antrag aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so bleibt § 2 des Elften Bundesmietengesetzes anwendbar.

§ 2

Übergangsregelung für Grundmieterhöhungen

Für die zum 1. Januar 1983 zulässig werdende Grundmieterhöhung gilt Artikel 2 § 1 Abs. 4 Nr. 1 mit der Maßgabe, daß von der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete ein Betrag abzusetzen ist, der dem am 1. Januar 1983 bei Einführung der Betriebskostenumlage erforderlichen Kürzungsbetrag nach Artikel 7 § 4 entspricht.

§ 3

Übergangsregelung für Instandsetzungskostenzuschlag

Ist eine Mieterhöhung aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt oder genehmigt, gilt Artikel 2 § 3 Abs. 1 Satz 2 entsprechend, wenn im Genehmigungsverfahren die Berücksichtigung nachgewiesener Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen beantragt oder ein entsprechender Mieterhöhungsbetrag genehmigt ist. Satz 1 gilt nicht, wenn der Mieterhöhungsantrag abgelehnt wurde.

§ 4

Übergangsregelung für Betriebskostenumlage

Die Betriebskostenumlage nach Artikel 2 § 4 darf erstmals nur nach Kürzung der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete um den auf den preisgebundenen Altbauwohnraum anteilig entfallenden Betrag gefordert werden. Der Kürzungsbetrag für den vereinbarten Mietzahlungszeitraum errechnet sich aufgrund der im Kalenderjahr 1981 für diesen Wohnraum anteilig angefallenen Betriebskosten im Sinne des Artikels 2 § 4 Abs. 1. Soweit Erhöhungen von Betriebskosten im Laufe des Kalenderjahres 1982 zu einer Erhöhung preisrechtlich zulässiger Umlagen geführt haben, sind die nach Satz 2 zu berücksichtigenden Betriebskosten entsprechend zu erhöhen. Der nach den Sätzen 2 und 3 errechnete Kürzungsbetrag ist zunächst gegen die bisher in der preisrechtlich zulässigen Miete enthaltenen Bestandteile aufzurechnen, soweit sie nach deren ausdrücklicher Zweckbestimmung Betriebskosten abgelten; um den Restbetrag ist die Grundmiete zu kürzen.

§ 5

Übergangsregelung für Ertragsberechnung

Eine erhöhte Miete im Sinne des Artikels 2 § 9 Abs. 1 darf so lange nicht verlangt werden, als eine Mieterhöhung aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt und der Genehmigungsbescheid dem Vermieter noch nicht zugestellt ist.

§ 6

Übergangsregelung für Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin

Soweit in diesem Gesetz auf Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin verwiesen wird, sind nach Außerkrafttreten dieser Rechtsverordnung die entsprechenden Vorschriften der aufgrund Artikel 5 erlassenen Berliner Altbaumietenverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 7

Übergangsregelung für Mieterhöhungen nach Aufhebung der Mietpreisbindung

Nach Freigabe der Mietpreise gemäß Artikel 1 Nr. 1 und Artikel 2 § 12 Abs. 1 Nr. 1 dürfen bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe auf Mietverhältnisse, die während der Mietpreisbindung begründet worden sind, nur Veränderungen berücksichtigt werden, die nach Aufhebung der Mietpreisbindung eingetreten sind.

§ 8

Übergangsregelung für Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Artikel 6 §§ 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem ... (Datum der Beschlußfassung des Bundesrates über die Einbringung des Gesetzentwurfes im Bundestag) abgeschlossen worden ist. Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin bleibt anwendbar, soweit bei den hiervon erfaßten Mietverhältnissen der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1982 abgeschlossen worden ist.

Artikel 8

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Beim Erlaß des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 hatte der Gesetzgeber anerkannt, daß insbesondere die Bevölkerungsstruktur und die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Land Berlin eine Aufhebung der Mietpreisbindung nicht zuließen und einen besonderen Schutz der Mieter bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung erforderlich machten.

Beim Erlaß jenes Gesetzes hatte der Gesetzgeber unterstellt, daß bis 1982/1984

- sich die Wohnungsnachfrage als Folge rückläufiger Bevölkerungszahlen deutlich abschwächt,
- ein zahlenmäßiger Ausgleich zwischen Haushalten und Wohnungen zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führt,
- ein gewisser Leerstand an Wohnraum auf allen Wohnungsteilmärkten einen insgesamt funktionierenden Wohnungsmarkt gewährleistet,
- das fehlende Umland und die damit fehlenden Ausweichmöglichkeiten wegen vorhandener Angebotsreserven keine marktverzerrenden Hemmnisse mehr darstellen.

Diese Annahmen haben sich trotz der weiteren öffentlichen Förderung von Wohnungsneubau und der Modernisierungsförderung von Wohnungen nicht bestätigt.

Die Zahl der privaten Haushalte zeigt trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ständig steigende Tendenz, sie muß Ende 1981 auf mindestens über 1,07 Mio. eingeschätzt werden, zur selben Zeit betrug die fortgeschriebene Zahl der Wohnungen maximal rund 1,11 Mio.

Trotz dieses zahlenmäßigen Ausgleichs zwischen Haushalten und Wohnungen ist kein marktregulierender Wohnungsleerstand absehbar. Ein solcher statistischer Ausgleich bedeutet Wohnungsknappheit, weil

- Mobilitätsreserven für Umzüge,
- sanierungs-, modernisierungs-, umwandlungs- und spekulationsbedingte Leerstände

den verfügbaren Wohnungsbestand mindern. Für einen global ausgeglichenen Wohnungsbestand wären bereits bei gleichbleibender Haushaltszahl noch rund 20 000 zusätzliche Wohnungen erforderlich.

Diese Zahlen charakterisieren die Wohnungsmarktlage im Land Berlin jedoch noch nicht ausreichend. Aufgrund des überproportional hohen Anteils der bis 1918 bezugsfertig gewordenen Wohnungen bewohnen rund 8 v. H. der Haushalte von Hauptmietern Wohnungen, die weder mit Bad noch mit WC in der Wohnung ausgestattet sind; außerdem rund 11 v. H. der Haushalte Wohnungen ohne Bad, allerdings mit eigenem WC in der Wohnung. In anderen annähernd vergleichbaren Großstädten im Geltungsbereich dieses Gesetzes war der Wohnungsbestand bereits zur Zeit der letzten Wohnungszählung im Jahre 1968 regelmäßig besser ausgestattet als der derzeitige Wohnungsbestand im Land Berlin.

Neben diesen qualitativ unzureichend versorgten Haushalten leben rund 370 000 Menschen (etwa 10 v. H. aller Haushalte) in für ihre Bedürfnisse „zu kleinen" Wohnungen. Die unzureichende Versorgung mit Wohnraum zeigt sich z. B. auch daran, daß im Jahre 1981 von den rund 55 000 Antragstellern auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines rund 22 000 Antragsteller eine Altbauwohnung bewohnten; d. h. sie wollen sich nicht länger mit den dort gegebenen unzureichenden Wohnverhältnissen abfinden. Aufgrund der Anträge waren Mitte 1981 sogar rund 1 500 Familien mit drei und mehr Kindern amtlich als dringend Wohnungssuchende gemeldet.

Bereits verfügbare Zwischenergebnisse einer derzeit erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse über das Land Berlin lassen aufgrund des gegebenen Nachfragedrucks bei Außerkrafttreten der Mietpreisbindung erhebliche Preissteigerungen erwarten, so daß nicht ausgeschlossen werden kann, daß die üblich werdenden Mietpreise in die Spitzengruppe der in anderen Großstädten im Geltungsbereich dieses Gesetzes üblichen Mietpreise gelangen würden.

Diese zu erwartenden Preissteigerungen dürften trotz des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe einschließlich dessen in den Jahren 1983 und 1984 im Land Berlin modifiziert gültigen § 2 eintreten, weil für den Neuabschluß von Mietverträgen das Mietniveau der Mietverträge mit den bisher noch gesetzlich gebundenen Mietpreisen kein Vergleichsmaßstab sein dürfte, bei der Begründung von Mieterhöhungen vor allem auf die mit höheren Mietpreisen neu abgeschlossenen Mietverhältnissen zurückgegriffen würde und im übrigen Mieterhöhungen zumeist in Anwendung des § 10 Abs. 1 zweiter Halbsatz des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe durchgesetzt würden (diese letzte Erwartung läßt sich bereits aus dem Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 2. März 1979 — BT-Drucksache 8/2610, Tabellen 50 und 52 — ableiten).

Der außergewöhnlich hohe Anteil der über 65jährigen älteren Bürger im Land Berlin (rund 22 v. H. gegenüber z. B. 1979 in Hamburg 19,3 v. H., in Bremen 17,7 v. H., im gesamten Geltungsbereich dieses Gesetzes 15,6 v. H.) verfügt im übrigen in der Regel

über nur bescheidene Einkünfte und ist in besonderem Maße auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies gilt auch für andere private Haushalte mit niedrigem Einkommen. So verfügten z. B. im Jahre 1980 ca. 6,9 v. H. aller privaten Haushalte im Land Berlin über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 750 DM, ca. 17,7 v. H. über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen 750 DM und 1 250 DM sowie weitere ca. 9,4 v. H. über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen 1 250 DM und 1 500 DM. Diese in besonderem Maße auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte bewohnten in überdurchschnittlichem Maße preisgebundene Altbauwohnungen.

Neben diesen besonderen Schutzbedürfnissen weiter Kreise der Bevölkerung im Land Berlin vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen ist für die Erhaltung und Fortentwicklung der Lebensfähigkeit des Landes Berlin auch von wesentlicher Bedeutung, daß Facharbeitskräfte, junge Ehepaare und Familien nur zuziehen und zum Verbleiben in der Stadt motiviert werden können, wenn insbesondere die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum möglich ist, der in qualitativer und quantitativer Hinsicht den Bedürfnissen dieser Personenkreise entspricht. Auch droht eine Abwanderung von Arbeitskräften und Familien, wenn in angemessener Zeit kein quantitativ und qualitativ geeigneter Wohnraum zu einem wirtschaftlich zumutbaren Preis gemietet werden kann.

Bei der im Land Berlin erkennbaren Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie dem vorhandenen und zukünftig neu zu schaffenden sowie zu verbessernden Wohnungsbestand dürfte eine Tendenzwende der Wohnungsmarktlage erst Mitte der achtziger Jahre eintreten, in deren Folge sich etwa Ende der achtziger Jahre eine so weitgehende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ergeben dürfte, daß bis dahin eine Beibehaltung der Mietpreisbindung erforderlich ist und erst dann eine Entlassung des preisgebundenen Altbauwohnraums in das soziale Mietpreisrecht vertretbar ist.

Das Investitionsverhalten einer größeren Zahl von Eigentümern preisgebundenen Altbauwohnraumes im Land Berlin führt zu keiner ausreichenden Instandsetzung des Wohnraumes. Bei der gegebenen Wohnungsmarktlage und dem fehlenden Qualitätswettbewerb ist nicht zu erwarten, daß sich das gegebene Investitionsverhalten alsbald verbessert. Zur Verbesserung des Investitionsverhaltens sind besondere Anreize erforderlich.

Auch zur Förderung der Investitionen in Modernisierungen sind Verbesserungen im Hinblick auf die rechtzeitige Zahlungsverpflichtung der Mieter nach durchgeführter Modernisierung nötig.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat das Abgeordnetenhaus den Senat von Berlin beauftragt, alles zu tun, damit der Bundesgesetzgeber sicherstellt, daß die Mieter bei fortbestehender Mietpreisbindung weiterhin vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen geschützt sind. Während der fortbestehenden Preisbindung soll eine angemessene Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitiger Heranführung an das soziale Mietrecht sichergestellt sein. Außerdem soll der Investitionsanreiz für Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert werden.

Die spekulative Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen — sowohl bei Altbauten als auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus — hat bei zahlreichen Mietern zu einer durch Angst und Sorge vor dem Verlust der Wohnung gekennzeichneten Situation geführt. So wurden im Land Berlin vom Jahre 1975 bis zum Jahre 1980 rund 5 000 Altbauwohnungen, vom Jahre 1977 bis zum Jahre 1980 rund 5 750 Sozialwohnungen umgewandelt, davon 2 680 Wohnungen allein im Jahre 1979.

Aufgrund dieser Lage im Land Berlin hat das Abgeordnetenhaus den Senat von Berlin beauftragt, im Bundesrat darauf hinzuwirken, daß umwandlungsbetroffenen Mietern ein umfassender Schutz zuteil wird.

Die bisherigen Regelungen sowohl für den Bereich der Sozialwohnungen als auch für die übrigen Wohnungen sind dadurch gekennzeichnet, daß der Schutz des umwandlungsbetroffenen Mieters vor Eigenbedarfskündigungen zeitlich begrenzt ist.

II. Erforderliche Maßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen

- — zum Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen und ungerechtfertigten Eigenbedarfsansprüchen nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung,
- — zur Heranführung der gesetzlich gebundenen Mietpreise an das soziale Mietpreisrecht sowie
- — zur Förderung der Investitionsbereitschaft für Instandsetzungen und Modernisierungen

sind eingebettet in die Verpflichtungen und Garantien aus Artikel 14 des Grundgesetzes. Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und stellt ihm dabei die Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der Anerkennung des Privateigentums durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes und andererseits aus der verbindlichen Aussage des Artikels 14 Abs. 2 des Grundgesetzes ergeben (BVerfGE 38, 348, 370). Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) gilt namentlich für Eigentumsobjekte, die in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion stehen. Dieses Postulat umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Bürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsobjekte angewiesen sind (BVerfGE 37, 132, 140). Es ist hiernach Aufgabe des Gesetzgebers, in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften die Belange des Vermieters und des Mieters in gleicher Weise zu berücksichtigen und sich jeder einseitigen Bevorzugung oder Benachteiligung zu enthalten (BVerfGE 37, 132).

In Ausfüllung des Inhalts und der Schranken aus Artikel 14 des Grundgesetzes soll die gesetzliche

Mietpreisbindung für den bis zum 31. Dezember 1982 preisgebundenen Altbauwohnraum im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1989 verlängert werden. Bis dahin wird sich voraussichtlich die besonders angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt im Land Berlin soweit entspannt haben, daß eine vollständige Überleitung in das soziale Mietpreisrecht vertretbar ist. Diesem Erfordernis trägt Artikel 1 Rechnung.

Bereits zum 1. Januar 1988 sollen nach Artikel 2 § 12 sogenannte Mischmietverhältnisse und neu abgeschlossene Mietverhältnisse aus der gesetzlichen Mietpreisbindung entlassen werden, weil sich bis dahin die Wohnungsmarktlage soweit entspannt haben wird, daß keine ungerechtfertigten Belastungen der Mieter mehr eintreten werden.

Zur Gewährleistung des Eigentums soll eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes sichergestellt werden durch

— Einführung einer allgemeinen Betriebskostenumlage zwecks Belastung der Mieter mit den unmittelbar bei der Bewirtschaftung des Mietwohngebäudes anfallenden Betriebskostenerhöhungen (Artikel 2 § 4),

— Zulassung allgemeiner Grundmieterhöhungen zum Ausgleich sonstiger allgemeiner Kostensteigerungen bei den Bewirtschaftungskosten (Artikel 2 § 1),

— Fortentwicklung einer Mieterhöhungsmöglichkeit im Härtefall (Artikel 2 § 9).

Während der fortbestehenden Mietpreisbindung sollen die Mietpreise stufenweise an das soziale Mietpreisrecht herangeführt werden, indem die Mieterhöhung

— zum 1. Januar 1983 nach der Ausstattung des Wohnraums differenziert wird (Artikel 2 § 2),

— zum 1. Januar 1984 zusätzlich insbesondere nach dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung gestaffelt wird (Artikel 2 § 5),

— zum 1. Januar 1986 zusätzlich nach der Lage im Stadtgebiet abgestuft wird (Artikel 2 § 6).

Zur Förderung der sachgerechten Bemessung der Mieterhöhungen soll ein sachkundiges, unabhängiges Gutachtergremium gehört werden (Artikel 2 § 1 Abs. 3, § 5 Abs. 2 Satz 1, § 6 Abs. 2 Satz 1).

Zur Förderung der Instandsetzung des Wohnraumes sieht Artikel 2 § 3 eine beschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit nach Vornahme erheblicher Instandsetzungen vor.

Zwecks Vermeidung übermäßiger Belastungen der Mieter ist in Artikel 2 § 8 eine jährliche Höchstgrenze bei Mieterhöhungen vorgesehen. Artikel 2 § 10 schließt bestimmte Mieterhöhungen für besonders minderwertigen Wohnraum aus.

Zur Förderung der Investitionen für Modernisierungen wird sichergestellt, daß im Streitfalle die Zahlung eines modernisierungsbedingten Mieterhöhungsbetrages spätestens mit dem die Höhe des zulässigen Mieterhöhungsbetrages feststellenden Bescheides der Preisbehörde zu zahlen ist (Artikel 3 Nr. 1).

Daneben sind zur erwünschten Vereinheitlichung des Mietpreisrechts verschiedene Anpassungen des Mietpreisrechts für preisgebundenen Altbauwohnraum an die für preisgebundenen Neubauwohnraum gültigen Vorschriften vorgesehen (insbesondere Artikel 3 Nr. 1, 5).

Wegen der weitreichenden Änderung des Mietpreisbildungssystems sind verschiedene Überleitungsvorschriften erforderlich, die Artikel 7 enthält.

Zur Zusammenfassung und Ergänzung des Mietpreisrechts für preisgebundenen Altbauwohnraum im Land Berlin ist der Erlaß einer entsprechenden Rechtsverordnung erforderlich, wozu Artikel 5 ermächtigt. Wegen des räumlich auf das Land Berlin begrenzten Anwendungsbereiches dieser Mietpreisvorschriften soll diese Rechtsverordnung der Senat von Berlin erlassen.

Zur Verbesserung des Kündigungsschutzes der Mieter vor ungerechtfertigten Eigenbedarfsansprüchen nach Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung ist in Artikel 6 vorgesehen, daß für den Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen die zeitliche Begrenzung entfällt. Für den Bereich der übrigen Wohnungen sieht Artikel 6 vor, daß die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung beim Vorliegen sozialer Härten ausgeschlossen ist. Artikel 7 § 8 trägt den Interessen derjenigen Erwerber einer Eigentumswohnung angemessen Rechnung, die im Vertrauen auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage die Wohnung erworben haben.

III. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Verlängerung der Mietpreisbindung werden die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen geschützt. Gleichzeitig wird eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes sichergestellt, und die Mietpreise werden im Hinblick auf die spätere Einführung des sozialen Mietpreisrechts marktgerechter differenziert.

Durch die verbesserten Investitionsanreize für Instandsetzungen und Modernisierungen wird zu einer Verbesserung des Althausbestandes angereizt bei gleichzeitiger Sicherstellung, daß insoweit nur Mieterhöhungen zulässig werden, als der Vermieter eine entsprechende Gegenleistung erbracht hat.

Durch die Verbesserung des Kündigungsschutzes der Mieter im Falle der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung werden spekulative Verkäufe umgewandelter Wohnungen zu Lasten der Mieter vermieden. Die Verfügungsgewalt des Vermieters über sein Eigentum insgesamt oder teilweise bleibt unberührt.

IV. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 des Grundgesetzes (Wohnungswesen). Die Zustimmungsbedürftig-

keit des Gesetzes folgt aus Artikel 84 Abs. 1 des Grundgesetzes, weil das Gesetz das Verwaltungsverfahren im Land Berlin berührt.

B. Die einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Artikel 1 enthält die durch das Hinausschieben des Schlußtermins für die Mietpreisbindung notwendigen Terminänderungen der §§ 15 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes. § 18 Abs. 1 Buchstabe f ist dahin gehend zu ergänzen, daß die Härtevorschrift des § 2 des Elften Bundesmietengesetzes vorzeitig außer Kraft treten muß, weil § 9 des Zwölften Bundesmietengesetzes eine entsprechende Nachfolgevorschrift enthält. Der Termin des Außerkrafttretens am 30. November 1982 ergibt sich daraus, daß die Ertragslage des Wohnraumes bereits ab 1. Dezember 1982 durch Erklärung der Mieterhöhung gemäß Artikel 2 § 1 besser gestaltet werden kann. § 18 Abs. 1 Buchstabe g muß im Hinblick auf das Zwölfte Bundesmietengesetz ergänzt werden. Die bisherige Nummer 3 des § 18 fällt fort, weil die Altbaumietenverordnung Berlin bereits nach Erlaß der Berliner Altbaumietenverordnung außer Kraft tritt. Zur Förderung der Rechtsklarheit und Rechtsbereinigung sind in Nummer 3 zusätzlich weitere, insbesondere landesrechtliche Vorschriften genannt, die bei Außerkrafttreten der allgemeinen Mietpreisbindung im Land Berlin ebenfalls außer Kraft treten.

Artikel 2

Zwölftes Bundesmietengesetz

Dieser Artikel regelt als Zwölftes Bundesmietengesetz die vorgesehenen Mieterhöhungen, die Einführung einer Betriebskostenumlage und die vorzeitige Entlassung von bestimmten Wohnungen aus der Mietpreisbindung.

Zu § 1

§ 1 regelt,

- welche Grundmietenerhöhungen allgemein zulässig werden sollen,
- auf welche Weise die nach dem 31. Dezember 1983 zulässig werdenden Grundmietenerhöhungen bestimmt werden und
- wie die zukünftig für Grundmietenerhöhungen zu berücksichtigende Grundmiete gebildet wird.

Zu Absatz 1

Absatz 1 führt für den der Preisbindung unterliegenden Altbauwohnraum im Land Berlin die Legaldefinition „preisgebundener Altbauwohnraum" ein und regelt, daß zum 1. Januar 1983 eine Erhöhung der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Grundmiete von 5 v. H. zulässig werden wird. In den folgenden Jahren soll jeweils zum 1. Januar eine Erhöhung der am 31. Dezember des jeweils vorhergehenden Jahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete um jeweils bis zu 5 v. H. zulässig werden. Der genaue Mieterhöhungssatz wird nach Absatz 2 durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin bestimmt. Absatz 1 Satz 3 sieht als spezielle Ergänzung zu § 18 Abs. 2 Satz 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vor, daß der Vermieter die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung jeweils vom 1. Dezember des der Mieterhöhung vorhergehenden Jahres an abgeben darf, verpflichtet den Senat von Berlin zum Erlaß der Rechtsverordnung nach Absatz 2 rechtzeitig vor dem 1. Dezember und ermöglicht gegebenenfalls den Vermietern eine vorzeitige rechtswirksame Abgabe der auf die Mieterhöhung gerichteten Erklärung.

Zu Absatz 2

Absatz 2 ermächtigt und verpflichtet den Senat von Berlin zum rechtzeitigen Erlaß einer Rechtsverordnung, die die genaue Höhe der nach Absatz 1 Satz 2 nach dem 31. Dezember 1983 zulässig werdenden Grundmieterhöhungen bestimmt. Insbesondere diese Mieterhöhungen sollen zusammen mit der Umlage der Betriebskosten aufgrund § 4 die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes und seine Instandhaltung im Regelfall sicherstellen. Soweit im Einzelfall ausnahmsweise die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes im Sinne der Mietpreisvorschriften und seine Instandhaltung nicht gesichert sein sollten, wird dies vor allem durch die weiteren Mieterhöhungsmöglichkeiten aufgrund § 3 (Instandsetzungskostenzuschlag) und im Härtefall durch die Mieterhöhung aufgrund § 9 (Ertragsberechnung) gesichert. Durch dieses abgestufte System am Ausgleich von Kosten und Aufwendungen orientierter Mieterhöhungen wird dem Vermieter trotz gesetzlicher Mietpreisbindung eine Miete garantiert, die dem verfassungsrechtlichen Gebot der Gewährleistung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG) entspricht.

Zur Sicherung, daß der zuzulassende Mieterhöhungssatz für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlich ist, soll vor Erlaß der Rechtsverordnung ein unabhängiger, sachkundiger Ausschuß angehört werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt

- die Zusammensetzung,
- die Bildung,
- die Unabhängigkeit und
- das Zustandekommen von Beschlüssen

des Ausschusses nach Absatz 2.

Der Ausschuß ist besetzt

- mit dem Vorsitzenden des aufgrund des Zweiten Abschnittes der Berliner Verordnung über die Durchführung des Bundesbaugesetzes gebildeten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; dieses Mitglied ist der geborene Vorsitzende des Ausschusses nach Absatz 2;

— je einem Vertreter eines wirtschaftswissenschaftlichen Institutes und eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens sowie je einem Interessenvertreter der Vermieter und Mieter des preisgebundenen Altbauwohnraums.

Die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter werden nach Anhörung der entsprechenden Verbände von dem für das Wohnungswesen zuständigen Mitglied des Senats von Berlin berufen. Die Mitglieder des Ausschusses sind nicht weisungsgebunden. Der Ausschuß soll aufgrund der besonderen Sachkunde seiner Mitglieder eine unparteiliche Empfehlung über die angemessene Höhe der Mieterhöhungen beschließen. Er faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen seiner Mitglieder.

Im Hinblick darauf, daß der Senat von Berlin die notwendigen Rechtsverordnungen rechtzeitig vor dem Termin des Zulässigwerdens der Mieterhöhungen erlassen muß, ist vorgesehen, daß das federführende Mitglied des Senats von Berlin dem Ausschuß eine Frist für die Abgabe der Stellungnahme setzen kann. Äußert sich der Ausschuß trotzdem nicht fristgerecht, darf der Senat ohne weitergehende Anhörung des Ausschusses beschließen.

Die Mitglieder des Ausschusses erhalten eine Aufwandsentschädigung aufgrund des Berliner Gesetzes über die Entschädigung der Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlungen, der Bürgerdeputierten und sonstiger ehrenamtlich tätiger Personen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 definiert den Begriff der Grundmiete. Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Grundmiete ist jeweils die am Tage vor Zulässigwerden der Grundmieterhöhung preisrechtlich zulässige Miete; das heißt, daß z. B. für die zum 1. Januar 1984 zulässig werdende Mieterhöhung auf die am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässige Miete Bezug genommen wird. Zur Ermittlung der jeweils am 31. Dezember preisrechtlich zulässigen Grundmiete müssen die jeweils an diesem Tage in der preisrechtlich zulässigen Miete enthaltenen Bestandteile im Sinne der Nummern 1 bis 4 abgezogen werden.

Die Betriebskostenumlage im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 umfaßt auch die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser.

Von der Grundmieterhöhung darf nur Gebrauch gemacht werden, nachdem aus der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete die Grundmiete neuer Art ermittelt wurde. Artikel 8 §§ 2 und 4 enthalten die notwendigen Überleitungsvorschriften. Aufgrund dieser Veränderung des Systems der Mietpreisfortbildung entfallen die in den früheren Bundesmietengesetzen geregelten Abzugsbeträge zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Grundmiete alter Art, nämlich

— Umlagen für den Wasserverbrauch,

— Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und

— Umlagen oder Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953.

Satz 1 Nr. 4 sieht vor, daß auch Mieterhöhungen „im Sinne“ von § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin abgesetzt werden müssen. Diese Änderung der Formulierung gegenüber den Regelungen vergleichbarer Vorschriften in früheren Bundesmietengesetzen ergibt sich daraus, daß nach Erlaß der Berliner Altbaumietenverordnung gemäß Artikel 5 die Altbaumietenverordnung Berlin außer Kraft tritt.

Artikel 7 § 6 stellt klar, daß auch nach Außerkrafttreten der Altbaumietenverordnung Berlin ein während der Gültigkeit dieser Rechtsverordnung wegen Modernisierung nach § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin zulässig gewordener Mieterhöhungsbetrag kein Bestandteil der Grundmiete ist; ebenso soll ein später aufgrund einer dem § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin entsprechenden Vorschrift der Berliner Altbaumietenverordnung zulässig werdender Mieterhöhungsbetrag wegen Modernisierung nicht Bestandteil der Grundmiete werden.

Als erhöhte preisrechtlich zulässige Miete darf jeweils die zum 1. Januar erhöhte Grundmiete zuzüglich der Beträge nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 4 gefordert werden.

Zu § 2

§ 2 führt für die genannten Ausstattungsmerkmale des jeweiligen Wohnraumes einen Komfortzuschlag ein. Dieser Mietzuschlag soll insbesondere die Mietenstruktur im Hinblick auf die regelmäßig bei nicht preisgebundenen Wohnungsmieten im Rahmen des sozialen Mietpreisrechts des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erkennbaren Preisdifferenzierung gerechter gestalten; zusätzlich soll die Differenz der preisrechtlich zulässigen Mieten zwischen Wohnraum, der schon seit längerer Zeit mit den genannten Ausstattungsmerkmalen versehen ist, und solchem Wohnraum, der erst in jüngerer Vergangenheit diese Ausstattungsmerkmale durch Modernisierung erhalten hat, verringert werden.

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, daß sich der nach § 1 Abs. 1 zum 1. Januar 1983 preisrechtlich zulässige Mieterhöhungssatz für jedes einzelne der angeführten Ausstattungsmerkmale um den genannten Vomhundertsatz erhöht. Die preisrechtlich zulässige Grundmiete erhöht sich mithin zum 1. Januar 1983 neben der allgemeinen Erhöhung der Grundmiete um 5 v. H. aufgrund § 1 Abs. 1 gegebenenfalls um bis zu weitere 7 v. H., also z. B. bei Ausstattung des Wohnraums mit Bad, Sammelheizung und Aufzug um insgesamt 12 v. H.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß ein in Absatz 1 genanntes Ausstattungsmerkmal vor dem 1. Januar 1979 gebrauchsfertig geworden sein muß. Durch Bezugnahme auf diesen in der mittleren Vergangenheit liegenden Zeitpunkt wird erreicht, daß nur für solchen mit den genannten Komfortmerkmalen ausgestatte-

ten Wohnraum eine zusätzliche Mieterhöhung zulässig wird, der regelmäßig im Verhältnis zu dem erst in jüngerer Vergangenheit entsprechend modernisierten Wohnraum eine relativ niedrige zulässige Miete hat. Die Zulässigkeit des Mietzuschlags ist außerdem davon abhängig gemacht, daß nicht der Mieter des bestehenden Mietverhältnisses die Kosten der Arbeiten für die Einrichtung des Ausstattungsmerkmals ganz oder überwiegend getragen hat; in der Regel werden in Fällen andersartiger Kostenverteilung auch entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen worden sein, so daß dann aufgrund § 19 des Ersten Bundesmietengesetzes Härten zu Lasten der Mieter vermieden werden. Darüber hinaus ist erforderlich, daß der Vermieter aufgrund vertraglicher Vereinbarung vollen Umfangs zur Instandhaltung und Instandsetzung der Einrichtungsgegenstände verpflichtet ist; die sogenannten Wartungskosten werden von dieser Regelung nicht berührt, weil diese den Betriebskosten zuzurechnen sind. Der Mieterhöhungsbetrag ist außerdem nur zulässig, wenn die Einrichtung dem Mieter am 1. Januar 1983 betriebsfähig zum Gebrauch überlassen ist. Ein nur kurzzeitig bestehender Mangel ist jedoch unbeachtlich; das heißt, daß der Mieterhöhungsbetrag auch dann gefordert werden darf, wenn sich der Vermieter nach Bekanntwerden des Mangels im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Wohnraumes bemüht hat, den Mangel unverzüglich zu beseitigen. Für Wohnraum, der im Erdgeschoß des Wohngebäudes liegt, darf die Miete nicht wegen eines mitvermieteten Aufzuges erhöht werden; damit ist sichergestellt, daß nur von solchen Mietern eine höhere Miete gefordert werden darf, die regelmäßig die Möglichkeit haben, den Komfort eines Aufzuges auszunutzen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 erläutert die in Absatz 1 genannten Ausstattungsmerkmale näher.

Die Erläuterung des Begriffes „Bad" ist an § 1 Abs. 3 des Sechsten Bundesmietengesetzes angelehnt. Da mit diesem Zuschlag der besondere Komfort einer Wohnung gewürdigt werden soll, wird ergänzend gefordert, daß sich das Bad innerhalb der abgeschlossenen Wohnung befinden muß.

Die Erläuterung des Begriffs „Sammelheizung" bildet die Definition aus § 3 Abs. 2 des Dritten Bundesmietengesetzes fort. Im Hinblick auf die Eigenschaft des Mieterhöhungsbetrages als Komfortzuschlag wird vorausgesetzt, daß alle üblicherweise länger als nur einen unbedeutenden Zeitraum von den Bewohnern benutzten Räume des vermieteten Wohnraumes einfach und unbeschwerlich erwärmt werden können. Es wird nicht vorausgesetzt, daß es sich bei dem vermieteten Wohnraum um eine abgeschlossene Wohnung handelt.

Absatz 3 Satz 3 erläutert, daß es sich bei dem Aufzug um einen maschinell betriebenen Personenaufzug handeln muß. Ist der Aufzug auch zur Beförderung von Lasten bestimmt und geeignet, so berührt dieser Umstand nicht seine Eigenschaft als Personenaufzug im Sinne des Absatzes 3 Satz 3.

Zu § 3

§ 3 gibt dem Vermieter als Anreiz zur Vornahme wesentlicher Instandsetzungen das Recht zu einer besonderen Mieterhöhung, nachdem er nachgewiesenermaßen überdurchschnittlich hohe Aufwendungen für die Instandsetzung des preisgebundenen Altbauwohnraumes getragen hat. Die jährliche Mieterhöhung wird aufgrund § 8 im Hinblick darauf gekappt, daß größere Instandsetzungen regelmäßig in langfristigen Abständen anfallen und durch die Mieterträge während der gesamten Zeit abgegolten werden. Überschneidungen mit Antragsverfahren aufgrund der Ertragsberechnungsverordnung — Elftes Bundesmietengesetz regelt Artikel 7 § 3.

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, welche Aufwendungen des Vermieters bei der Berechnung des Mieterhöhungsbetrages berücksichtigt werden dürfen. Satz 1 setzt voraus, daß der Vermieter die Kosten getragen hat; als Vermieter gilt der jeweilige Vermieter, das heißt, bei Vermieterwechsel während des Bezugszeitraumes kann sich der spätere Vermieter die Aufwendungen des vorhergehenden Vermieters zurechnen. Weiter wird vorausgesetzt, daß Aufwendungen in besonders hohem Umfange getätigt wurden; diese Aufwendungen können entweder einmalig oder auch während des gesamten Bezugszeitraumes angefallen sein. Als jährlicher Bezugszeitraum für die Aufwendungen wird im Hinblick auf eine praktikable Regelung das Kalenderjahr gewählt, damit die regelmäßig aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften für das Kalenderjahr ohnehin ermittelten Aufwendungen im Regelfall ohne besondere Umrechnung übernommen werden können.

Aufwendungen können nur dann zu einer Mieterhöhung führen, wenn sie den Betrag übersteigen, der als durchschnittlicher Aufwand als mit der Miete abgegolten gilt. Dieser als abgegolten geltende Aufwand wird in der Rechtsverordnung des Senats von Berlin aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 bestimmt. Die dieser Rechtsverordnung insoweit vergleichbare Ertragsberechnungsverordnung — Elftes Bundesmietengesetz sieht derzeit in § 9 Abs. 1 unter anderem vor, daß mit der preisrechtlich zulässigen Miete bei Ausstattung des Wohnraumes mit Sammelheizung und Bad ein jährlicher Aufwand für Instandhaltungen und Instandsetzungen in Höhe von 14 DM je m² Wohnfläche als abgegolten gilt. Unterstellt, daß dieser Pauschalbetrag in die Rechtsverordnung aufgrund § 9 übernommen würde, berechtigten erst Aufwendungen des Vermieters während der drei vorhergehenden Kalenderjahre von mehr als 42 DM je m² Wohnfläche zu einer Mieterhöhung, und zwar in Höhe von monatlich dem 36. Teil des 42 DM übersteigenden Betrages. Für die Aufwendungen in den Kalenderjahren, die bereits bei einer früheren Mieterhöhung aufgrund § 3 berücksichtigt wurden, wird der Vermieter so gestellt, als hätte er in dem bereits berücksichtigten Kalenderjahr einen durchschnittlichen Aufwand getätigt, unabhängig davon, ob der Aufwand in jenem Kalenderjahr tatsächlich höher oder niedriger war. Wird z. B. im Jahre 1983 wegen des Aufwandes in den Kalenderjahren 1980 bis 1982 von einer Mieterhöhung nach § 3 Gebrauch gemacht

dann erst wieder im Jahre 1985 aufgrund der Aufwendungen in den Kalenderjahren 1982 bis 1984, würde bei vorgenanntem Beispiel als Aufwand im Kalenderjahr 1982 ein Betrag von 14 DM je m² Wohnfläche unterstellt und zusätzlich als tatsächlicher Aufwand der aus den Kalenderjahren 1983 und 1984 berücksichtigt.

Im Hinblick auf eine praktikable Lösung wird auf die zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung maßgebliche Höhe des Pauschalbetrages abgestellt. Der Vermieter soll im Laufe eines Jahres jederzeit die Möglichkeit haben, im Rahmen des Kappungsbetrages nach § 8 die Mieterhöhung geltend zu machen. Damit soll ein ständiger Anreiz zur Instandsetzung gegeben sein.

Der Mieterhöhungsbetrag wird auf Dauer Bestandteil der preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß modernisierungsbedingte Instandsetzungen sowie öffentlich geförderte oder vom Mieter finanzierte Instandhaltungen und Instandsetzungen nicht zu den für die Mieterhöhung berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören. Modernisierungsbedingte Instandsetzungen berechtigen bereits aufgrund § 11 Abs. 1 Satz 3 der Altbaumietenverordnung Berlin und zukünftig aufgrund der entsprechenden Vorschrift der Berliner Altbaumietenverordnung nach Artikel 5 zu einer Mieterhöhung. Öffentlich geförderte oder vom Mieter zumindest mitfinanzierte Instandhaltungen und Instandsetzungen haben den Vermieter allenfalls teilweise finanziell belastet, so daß für diese Maßnahmen die Begründung eines Rechtes zur zusätzlichen Mieterhöhung unangemessen wird.

Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht vor, daß die nach Absatz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwendungen grundsätzlich für die gesamte Wirtschaftseinheit zu ermitteln, daraufhin nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen sind und der der Wohnfläche der vermieteten Wohneinheit entsprechende Mieterhöhungsbetrag dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden kann.

Die Wirtschaftseinheit wird im Regelfall das Grundstück umfassen. Mehrere demselben Eigentümer gehörende Grundstücke, die in räumlichem Zusammenhang stehen, können vom Vermieter zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt worden sein oder werden.

Soweit zu der Wirtschaftseinheit noch andere Wohn- oder Geschäftsräume als preisgebundener Altbauwohnraum gehören, sind die auf den preisgebundenen Altbauwohnraum entfallenden Aufwendungen grundsätzlich im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander zu ermitteln. Nur soweit aufgrund der Gestaltung oder Einrichtung der anderen Räume besondere Aufwendungen angefallen sind, sollen derartige Aufwendungen vorab ausgegliedert werden.

Im Hinblick darauf, daß die in der Rechtsverordnung aufgrund § 9 Abs. 2 vorgesehenen Pauschalansätze für preisgebundenen Altbauwohnraum zur Abgeltung laufender Instandhaltungen und Instandsetzungen nach den in § 2 genannten Ausstattungsmerkmalen gestaffelt sein werden und gegebenenfalls vorhandene besondere vertragliche Vereinbarungen im Sinne des § 2 Abs. 2 über die Finanzierung und Instandsetzung durch den Mieter Auswirkungen auf den nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Mindestbetrag haben werden, sieht Absatz 3 vor, daß der Mieterhöhungsbetrag für den preisgebundenen Altbauwohnraum der Wirtschaftseinheit gegebenenfalls der unterschiedlichen Ausstattung und den unterschiedlichen vertraglichen Vereinbarungen entsprechend berechnet werden muß. Der auf den Quadratmeter Wohnfläche des preisgebundenen Altbauwohnraumes der Wirtschaftseinheit entfallende Mieterhöhungsbetrag wird dann aufgrund der gesamten berücksichtigungsfähigen Aufwendungen und der Summen der Pauschalbeträge errechnet.

Zu § 4

§ 4 regelt, daß ab dem 1. Januar 1983 fortdauernd die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt werden dürfen, nachdem der bisher in der preisrechtlich zulässigen Miete zur Abgeltung der Betriebskosten enthaltene Betrag ausgegliedert ist. Artikel 7 § 4 enthält die erforderliche Übergangsregelung.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, daß die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des preisgebundenen Altbau-Wohnraumes anfallenden Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Betriebskosten sind die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung definierten laufend entstehenden Kosten. Diese Kostenarten sollen in demselben Maße die Mietpreisfortbildung des preisgebundenen Altbauwohnraumes beeinflussen, wie bei preisgebundenem Neubauwohnraum. Die Betriebskostenumlage ist regelmäßig in Jahresabständen abzurechnen.

Zu Absatz 2

Die für die Wirtschaftseinheit anfallenden Betriebskosten sollen grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnflächen und gegebenenfalls der Nutzflächen anderer als zu Wohnzwecken genutzter Räume aufgeteilt werden. Sätze 2 und 3 sehen als Ausnahmeregelungen vor, daß Betriebskosten, die aus besonderen Gründen nur für einzelne Wohnungen anfallen, diesem Wohnraum zugerechnet werden müssen; darunter fallen zum Beispiel Kosten der Schornsteinreinigung für eine vorsorglich in einer Wohnung belassene Einzelfeuerstätte in einem durch eine Sammelheizung erwärmten Gebäude; offenkundige Betriebsmehrkosten eines zu anderen als Wohnzwecken genutzten preisgebundenen Altbauwohnraumes sind ebenfalls aus dem umlagefähigen Betrag auszusondern, weil diese Belastung des Vermieters durch den Gewerbezuschlag im Sinne des § 15 der Altbaumietenverordnung Berlin ausgeglichen wird und im übrigen den anderen Wohnraumnutzern nicht angelastet werden kann.

Gehören zu der Wirtschaftseinheit neben dem preisgebundenen Altbauwohnraum auch Geschäftsräume, so sollen die Betriebskosten zur Verwaltungsvereinfachung grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen aufgeteilt werden. Nur wenn nachweislich aus der Geschäftsraumeigenart Betriebsmehrkosten des Geschäftsraumes entstehen, sind diese allein dem Geschäftsraum zuzurechnen; bei derartigen Betriebsmehrkosten kann es sich zum Beispiel um die Beseitigung von in erheblichem Umfange anfallenden Verpackungsmaterialien eines Einzelhandelsgeschäftes oder den Wasserverbrauch einer Wäscherei handeln.

Zu Absatz 3

Aufgrund der Vorschriften des Energieeinsparungsgesetzes sollen die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser nach einem Maßstab umgelegt werden, der besonders dem Verbrauch an Heizenergie Rechnung trägt. Die Umlegung dieser Kosten wird nicht von dem Regelmaßstab für die Umlegung von Betriebskosten nach Absatz 2 Satz 1 berührt.

Zu § 5

§ 5 führt in das bisher gültige Mietpreisrecht für preisgebundenen Altbauwohnraum ein neues Preisbildungselement ein, das Bestandteil der Grundmiete wird, nämlich den Wohnwert, bezogen auf die Gestaltung des Wohnraumes und in bezug zum Wohngebäude. Dieser Zuschlag soll dazu führen, daß die gebundenen Preise marktnäher differenziert werden und insofern der nach 1989 vorgesehene Übergang in das soziale Mietpreisrecht des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erleichtert wird.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, daß der Wohnwertzuschlag ab dem 1. Januar 1984 als einmaliger Zuschlag zu der am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässigen Grundmiete gefordert werden darf. Dieser Zuschlag erhöht dann auf Dauer die preisrechtlich zulässige Grundmiete; die Definition der Grundmiete in § 1 Abs. 4 gilt entsprechend. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der für den Wohnraum am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Die Höhe des für verschiedene Wohnungstypen zulässigen Zuschlages soll insbesondere dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung Rechnung tragen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß die genaue Höhe des Wohnwertzuschlages für verschiedene Wohnungstypen durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin unterschiedlich abgestuft bestimmt werden soll. Die verschiedenen Wohnwertstufen sollen aus den Preisbildungsmechanismen abgeleitet werden, die in anderen Großstädten bei den Erhebungen zur Aufstellung sogenannter Mietspiegel im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erkennbar geworden sind.

Vor Erlaß der Rechtsverordnung soll der sachverständige Ausschuß gemäß § 1 Abs. 3 angehört werden.

Zu § 6

§ 6 führt in das bisher gültige Mietpreisrecht für preisgebundenen Altbauwohnraum ein neues Preisbildungselement ein, das Bestandteil der Grundmiete wird, nämlich die Wohnlage, bezogen auf die Qualität der Wohnlage innerhalb des Landes Berlin. Dieser Zuschlag soll dazu führen, daß die geltenden Preise marktnäher differenziert werden und insofern der nach 1989 vorgesehene Übergang in das soziale Mietpreisrecht des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erleichtert wird.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, daß der Wohnlagezuschlag ab dem 1. Januar 1986 als Zuschlag zu der am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässigen Grundmiete gefordert werden darf.

Dieser Zuschlag erhöht dann auf Dauer die preisrechtlich zulässige Grundmiete; die Definition der Grundmiete in § 1 Abs. 4 gilt entsprechend. Der Miterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der für den Wohnraum am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Die Höhe des für verschiedene Wohnlagestufen zulässigen Zuschlages ist von der unterschiedlichen Qualität der Wohnlage innerhalb des Landes Berlin abhängig.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß die genaue Höhe des Wohnlagezuschlages für verschiedene Wohnlagestufen durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin bestimmt werden soll. Dabei sollen großräumige Wohnlagebereiche bestimmt werden, innerhalb deren sich insbesondere aufgrund der Vor- und Nachteile aus der Bebauungsdichte, der Versorgung mit Grünflächen, der Nähe zu Handels- und Dienstleistungszentren, der Anbindung an den übergeordneten Personennahverkehr sowie der Umweltbelastung eine etwa vergleichbare Wohnlagequalität ergibt. Die verschiedenen Wohnlagebereiche werden nach der Güte der Qualität zueinander abgestuft, und es wird in der Rechtsverordnung die jeweilige Höhe des Wohnlagezuschlages für den jeweiligen Wohnlagebereich festgelegt.

Vor Erlaß der Rechtsverordnung soll der sachverständige Ausschuß gemäß § 1 Abs. 3 angehört werden.

Zu § 7

§ 7 regelt, daß die Flächen von Wohnräumen nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung, derzeit nach den Vorschriften der §§ 42 bis 44, zu berechnen sind. Die Nutzflächen von zur Wirtschaftseinheit gehörenden zu anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen (Geschäftsräumen) sind entsprechend zu berechnen.

Zu § 8

§ 8 führt zum Schutz der Mieter vor einer übermäßigen Belastung eine jährliche Kappungsgrenze der Mieterhöhungen aufgrund des

— § 1 (Allgemeine Grundmietenerhöhung),

— § 2 (Komfortzuschlag),

— § 3 (Instandsetzungskostenzuschlag),

— § 5 (Wohnwertzuschlag),

— § 6 (Wohnlagezuschlag)

ein, der in den Kalenderjahren 1983 und 1984 jeweils 15 v. H., in den Kalenderjahren 1985 bis 1989 jeweils 10 v. H. der jeweils am 31. Dezember des vorhergehenden Kalenderjahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete beträgt; die Definition der preisrechtlich zulässigen Grundmiete in § 1 Abs. 4 gilt entsprechend.

Die kalenderjährliche Kappungsgrenze begrenzt die letzte im Laufe des Kalenderjahres wirksam werdende Mieterhöhung, wenn durch diese Mieterhöhung die Summe der insgesamt in diesem Kalenderjahr berücksichtigungsfähigen wirksam gewordenen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze überschreiten würde.

Mieterhöhungen aufgrund § 4 (Betriebskostenumlage) werden von der Kappungsgrenze nicht erfaßt, weil die nach dieser Vorschrift umgelegten Beträge tatsächlich und unmittelbar für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Mietwohngebäudes erforderlich sind. Mieterhöhungen aufgrund § 9 (Ertragsberechnung) werden ebenfalls nicht von der Kappungsgrenze erfaßt, weil aufgrund dieser Vorschrift die Verfassungsmäßigkeit der fortbestehenden Mietpreisbindung abgesichert wird, indem dem Vermieter als Härteausgleich eine Mindestmiete garantiert wird, die noch der verfassungsmäßigen Garantie des Eigentums Rechnung trägt.

Zu § 9

§ 9 enthält eine Härtevorschrift zur verfassungsrechtlichen Absicherung der zeitlich begrenzt bis zum 31. Dezember 1989 fortbestehenden Mietpreisbindung, indem zur Gewährleistung des Eigentums (Artikel 4 Abs. 1 GG) dem Vermieter eine Miete garantiert wird, die dem Grunde nach die bei der Bewirtschaftung des Mietwohngrundstückes unbedingt anfallenden laufenden Aufwendungen ausgleicht. Die Ausgestaltung der Härteregelung muß dabei aber auch der verfassungsrechtlichen Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) Rechnung tragen, was namentlich für Eigentumsobjekte gilt, die in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion stehen, wie es bei vermieteten Wohnungen der Fall ist.

Die Gültigkeit der bisherigen Härtevorschrift des § 2 des Elften Bundesmietengesetzes ist bis zum 30. November 1982 begrenzt. Im Anschluß daran wird für die Gültigkeitsdauer dieses Gesetzes eine erneute Härteregelung geschaffen.

Artikel 7 § 5 enthält ergänzend eine Übergangsvorschrift für die Fälle, in denen bei Wirksamwerden dieser Vorschrift ein Antragsverfahren auf Mieterhöhungsgenehmigung aufgrund der Vorschriften der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt ist.

Zu Absatz 1

Absatz 1 eröffnet dem Vermieter das Recht, eigenverantwortlich auf der Grundlage der vom Senat von Berlin aufgrund Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung eine Ertragsberechnung aufzustellen, die so ermittelten laufenden Aufwendungen den preisrechtlich zulässigen Mieten gegenüberstellen und dann den Mietern gegenüber eine entsprechend erhöhte Miete geltend zu machen, wenn die zulässige Miete um einen mehr als unbedeutenden Betrag unter der Summe der berücksichtigungsfähigen laufenden Aufwendungen zurückbleibt. Satz 2 bestimmt den Begriff des unbedeutenden Betrages im Sinne des Satzes 1 mit 5 v. H. der unmittelbar vor Geltendmachung dieser Mieterhöhung preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Das Defizit in Höhe des mehr als unbedeutenden Betrages muß zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung gegeben sein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 ermächtigt den Senat von Berlin zum Erlaß einer Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1. In Absatz 2 Satz 1 wird klargestellt, daß es sich bei der Vorschrift des § 9 um eine Härtevorschrift handelt.

Die Rechtsverordnung soll insbesondere

— die für die Berechnung maßgebliche Wirtschaftseinheit bestimmen,

— die Ermittlung und Anerkennung notwendiger Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die dafür aufgrund Kostennachweis oder pauschaliert zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung regeln,

— die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge festlegen.

Die in der Rechtsverordnung festgelegte Höhe des Pauschalansatzes für die zu den Bewirtschaftungskosten gehörenden Instandhaltungskosten ist für die Anwendung des § 3 (Instandsetzungskostenzuschlag) maßgeblich.

Die Rechtsverordnung soll im Hinblick auf die sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Bedingungen zum 1. Januar 1986 überprüft und die Vorschriften über die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten angepaßt werden.

Im Gegensatz zu der in § 2 des Elften Bundesmietengesetzes enthaltenen Ermächtigungsnorm für den Erlaß der insoweit vergleichbaren Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes enthält Absatz 2 keine Ermächtigung zur Regelung

— der Wohnflächenberechnung, weil diese bereits in § 7 geregelt ist und

— des Genehmigungsverfahrens, weil die Berechnung vom Vermieter eigenverantwortlich vorgenommen werden kann.

Zu § 10

§ 10 enthält in Anlehnung an die in den bisherigen Bundesmietengesetzen üblichen Vorschriften über den Ausschluß der Grundmietenerhöhungen für besonders minderwertigen Wohnraum eine abgewandelte Vorschrift darüber, daß bestimmte Grundmieterhöhungen für verschiedene Arten in unterschiedlichem Umfange minderwertigen Wohnraumes nicht gelten sollen.

Zu Absatz 1

Der bisher in allen Bundesmietengesetzen vorgesehene Ausschluß des von Absatz 1 erfaßten minderwertigen Wohnraumes von den allgemeinen Grundmieterhöhungen hat unter anderem auch dazu geführt, daß derartiger Wohnraum nicht mehr wirtschaftlich verwaltet werden konnte und angemessen instand gehalten wurde. Zur zukünftigen Vermeidung dieser Auswirkungen sieht die in Absatz 1 vorgesehene Regelung vor, daß auch für den in Nummer 1 genannten minderwertigen Wohnraum

— die allgemeine Grundmieterhöhung aufgrund § 1,

— der Instandsetzungskostenzuschlag aufgrund § 3,

— die Betriebskostenumlage aufgrund § 4 und

— die Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung nach § 9

zulässig ist und lediglich

— der Komfortzuschlag nach § 2,

— der Wohnwertzuschlag nach § 5 und

— der Wohnlagezuschlag nach § 6

unzulässig sein sollen.

Absatz 1 ist gegenüber den vergleichbaren Vorschriften früher erlassener Bundesmietengesetze dahin gehend verdeutlicht, daß die Mieterhöhungen nur so lange ausgeschlossen sind, als die zum Ausschluß führenden Gründe gegeben sind. Damit soll verdeutlicht werden, daß auch bei diesem Wohnraum ein Anreiz zur Beseitigung der Mängel und zur Verbesserung des Wohnraumes gegeben ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht — ebenso wie frühere Bundesmietengesetze — vor, daß der dort genannte extrem minderwertige Wohnraum auf Dauer von sämtlichen Grundmieterhöhungen ausgeschlossen ist. Für den Fall, daß solcher Wohnraum noch bewohnt ist, sollen allein die Betriebskostenerhöhungen zu einer Mieterhöhung führen können, weil diese Kosten unmittelbar durch die Benutzung des Wohnraumes verursacht werden. Die namentliche Aufzählung des von den Mieterhöhungen ausgeschlossenen Wohnraumes ist um den Begriff der Bunkerwohnungen bereinigt, weil derartiger Wohnraum im Land Berlin nicht mehr bewohnt ist; derartiger Wohnraum wäre im übrigen vom Begriff der sonstigen behelfsmäßigen Unterkünfte erfaßt.

Zu § 11

Hier ist die entsprechende Anwendung der erforderlichen Vorschriften des Dritten Bundesmietengesetzes geregelt, die wie in früheren Bundesmietengesetzen für die Durchführung der Mieterhöhungen aufgrund des Zwölften Bundesmietengesetzes erforderlich sind.

Eine nach anderen Vorschriften in Betracht kommende Mieterhöhung, z. B. aufgrund eines Antrages nach der Ertragsberechnungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz oder Mietherabsetzung, z. B. aufgrund eines Antrages gemäß § 26 der Altbaumietenverordnung Berlin, bleibt entsprechend § 8 des Dritten Bundesmietengesetzes unberührt.

Entsprechend § 10 des Dritten Bundesmietengesetzes stehen bei Anwendung des Zwölften Bundesmietengesetzes den Mietverhältnissen ähnliche Nutzungsverhältnisse — z. B. genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse — den Mietverhältnissen gleich.

Da Untermietverhältnisse grundsätzlich nicht preisgebunden sind — abgesehen von den Sonderfällen des § 29 der Altbaumietenverordnung Berlin — ist eine entsprechende Regelung erforderlich, die § 11 des Dritten Bundesmietengesetzes formuliert. Das Verfahren zur Durchführung der Mieterhöhungen aufgrund des Zwölften Bundesmietengesetzes muß durch entsprechende Anwendung des Siebenten Abschnittes des Ersten Bundesmietengesetzes geregelt werden.

Zu § 12

§ 12 regelt, welcher Wohnraum während der Übergangsphase bis zur vollständigen Einführung des sozialen Mietpreisrechts des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe im Land Berlin bereits vor Ablauf der Preisbindung aus der gesetzlichen Mietpreisbindung entlassen wird.

Zu Absatz 1

Aus heutiger Sicht wird sich die derzeit erheblich angespannte Wohnungsmarktlage im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1987 sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht soweit entspannt haben, daß die Mieter auch bei Neuabschluß der Mietverträge ohne den Schutz der Mietpreisbindung keine übermäßig erhöhten Mietpreise werden hinnehmen müssen; diese Einschätzung gilt auch für die Mieter sogenannter Mischmietverhältnisse, bei denen die mitvermietete Wohnung bisher noch preisgebunden ist.

Bei der im Jahre 1988 zu erwartenden bereits relativ entspannten Wohnungsmarktlage im Land Berlin wird dann für diese Mietverhältnisse im Rahmen des sozialen Mietpreisrechts eine Mietpreisentwicklung zu erwarten sein, die zu sachgerechteren Mietpreisen führt, als es durch eine weitere Aufrechterhaltung der Mietpreisbindung möglich wäre. Die

sich ab 1988 voraussichtlich entwickelnde Konkurrenz auf den Wohnungsmärkten wird dann aufgrund des Zusammenspiels der Marktkräfte nach und nach zu einer allseitigen Verbesserung des Wohnungsangebotes führen.

Nach Nummer 1 sollen zum 1. Januar 1988 die Mietpreise für den bisher noch preisgebundenen Altbauwohnraum freigegeben werden, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Geschäftsraum oder wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhanges mit einem gewerblich genutzten unbebauten Grundstück zugleich mit diesem vermietet ist. Bei derartigen sogenannten Mischmietverhältnissen wird häufig das wirtschaftliche Schwergewicht bei der Nutzung des ohnehin nicht mehr preisgebundenen Geschäftsraumes liegen, so daß die vorzeitige Entlassung derartiger Mietverhältnisse aus der gesetzlichen Mietpreisbindung vertretbar erscheint.

Nach Nummer 2 sollen ebenfalls ab dem 1. Januar 1988 die Mietpreise für den bis dahin noch preisgebundenen Altbauwohnraum freigegeben werden, wenn der Wohnraum nach dem 31. Dezember 1987 rechtlich und tatsächlich frei und dann einem neuen Mieter überlassen wird; dies gilt nicht nur für Mietverhältnisse, sondern auch für die den Miet- und Pachtverhältnissen ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnissen.

Die gesetzliche Voraussetzung, daß der Wohnraum erst nach dem 31. Dezember 1987 frei werden darf, um aus der Preisbindung entlassen zu werden, soll verhindern, daß der Wohnraum schon vorher im Hinblick darauf leer stehen gelassen wird, daß die Mietpreise ab dem 1. Januar 1988 außerhalb der gesetzlichen Mietpreisbindung abgeschlossen werden können. Die Voraussetzung, daß der Wohnraum einem neuen Mieter überlassen sein muß, soll verhindern, daß unter Umgehung der Mietpreisbindung nach dem 31. Dezember 1987 mit demselben Mieter ein neuer — nicht mehr der Preisbindung unterworfener — Vertrag abgeschlossen wird.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß bestimmte, bisher zu anderen als Wohnzwecken gewidmete und so genutzte nicht preisgebundene Altbauräume nach deren Umwandlung in Wohnräume aus der gesetzlichen Mietpreisbindung entlassen werden. Nach herrschender Meinung wären solche Räume nach ihrer ohne wesentlichen Bauaufwand durchgeführten Umwandlung in Wohnräume preisgebundener Altbauwohnraum (s. Begründung zu Artikel 3 Nr. 3).

Absatz 2 entläßt solche Räume für die Zeit nach Umwandlung in Wohnräume und entsprechender Nutzung aus der Preisbindung, sofern diese Räume am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes mit den Ausstattungsmerkmalen Bad und Sammelheizung im Sinne des § 2 ausgestattet waren.

Die Erläuterung Ausstattungsmerkmale Bad und Sammelheizung in § 2 Abs. 3 Sätze 1 und 2 ist anwendbar. Aus dem Zweck dieser Vorschrift ergibt sich, daß die weiteren einschränkenden Vorschriften des § 2 Abs. 2 hier nicht maßgeblich sein sollen.

Nur durch die Entlassung solcher Räume aus der Mietpreisbindung kann den Vermietern ein Anreiz geboten werden, solche für die angemessene Versorgung der Berliner Bevölkerung geeigneten Räume wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ohne diesen Anreiz wären die Vermieter tendenziell bestrebt, solche nicht mehr preisgebundenen Räume — z. B. berechtigterweise in Verkaufsräume umgewandelte Räume einer im ersten Obergeschoß gelegenen ehemaligen Wohnung — wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Sind solche Räume vor Überlassung zu Wohnzwekken schlechter ausgestattet als mit den Mindestausstattungsmerkmalen Bad und Sammelheizung, gelten die Räume nach Überlassung zu Wohnzwecken als im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Gebrauchsfähigkeit bezugsfertig geworden (s. Artikel 3 Nr. 3), werden nach Umwidmung und Überlassung als Wohnraum preisgebundener Altbauwohnraum und bleiben preisgebundener Altbauwohnraum.

Zu § 13

§ 13 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 3

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Artikel 3 enthält Änderungen des Ersten Bundesmietengesetzes, damit die

— finanzielle Beteiligung der Mieter an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungen abgesichert wird,

— die bedingte Vereinbarung und Forderung von Sicherheitsleistungen ermöglicht wird,

— die Überlassung von Wohnraum mit Einrichtungsgegenständen bedingt zugelassen wird und

— verschiedene Rechtsbereinigungen und -klarstellungen vorgenommen werden.

Zu Nummer 1

Nummer 1 enthält verschiedene Änderungen des § 18.

Die Änderung des Absatzes 3 erweitert die Möglichkeit einer rückwirkenden einseitigen Mieterhöhung auf alle Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung, die dann zulässig sein soll, wenn die Betriebskostenmehrbelastung rückwirkend eintritt, der Vermieter diesen Umstand nicht zu vertreten hat und er die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Mehrbelastung abgibt; höchstens reicht die Erklärung auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück. Außerdem wird die Wirksamkeit von rückwirkenden Mieterhöhungserklärungen in den Fällen, in denen vertraglich vereinbart ist, daß die jeweils zulässige Miete als vertraglich vereinbarte Miete gilt, begrenzt. Durch diese Änderungen des § 18 werden die für den preisgebundenen Altbau-

wohnraum gültigen Formvorschriften mit den für preisgebundenen Neubauwohnraum gültigen Vorschriften des § 10 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung 1970 harmonisiert. Weiter ist in Anlehnung an § 4 Abs. 8 Satz 4 der Neubaumietenverordnung 1970 zwingend vorgesehen, daß aufgrund § 9 des Zwölften Bundesmietengesetzes (Ertragsberechnung) eine rückwirkende Mieterhöhung nicht zulässig ist, weil der Vermieter jederzeit überprüfen kann, ob ihm aus Härtegründen eine Mieterhöhung möglich ist und er es sich zurechnen lassen muß, wenn er von dieser Mieterhöhungsmöglichkeit keinen rechtzeitigen Gebrauch macht.

Absatz 4 enthält aus systematischen Gründen die bisherigen Sätze 3 und 4 des Absatzes 3. Satz 1 wird an den geänderten Absatz 3 angepaßt.

Absatz 5 regelt neu, daß Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Bescheid der Preisbehörde aufgrund von § 11 Abs. 6 der Altbaumietenverordnung Berlin keine aufschiebende Wirkung haben; dies gilt aufgrund Artikel 8 § 6 auch für Bescheide aufgrund einer entsprechenden Vorschrift der gemäß Artikel 5 zu erlassenden Rechtsverordnung. Durch die sofortige Vollziehbarkeit solcher Bescheide gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung mit der Folge, daß der Mieter einen modernisierungsbedingten Mieterhöhungsbetrag regelmäßig spätestens nach Zugang des Bescheides der Preisbehörde zahlen muß, werden für den Vermieter unbillige Verzögerungen der Mietzahlungen vermieden sowie die Finanzierung der dringend erforderlichen Modernisierungen abgesichert. Für den Mieter sind die verbleibenden Schutzrechte zur Abwehr für ihn unbilliger Mieterhöhungen aufgrund

— der vertraglichen Vereinbarungen über die Duldungsverpflichtung,

— gesetzlicher Vorschriften über die Duldungsverpflichtung von Modernisierungen (insbesondere § 541 a BGB),

— des Mieterhöhungsausschlusses bei besonderen vertraglichen Vereinbarungen oder entsprechenden Umständen gemäß § 19 des Ersten Bundesmietengesetzes,

— des Antragsrechts auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung und

— des Sonderkündigungsrechts gemäß § 20 des Ersten Bundesmietengesetzes

insoweit ausreichend.

Die Sonderregelung für Bescheide über die Feststellung der zulässigen Höhe eines modernisierungsbedingten Mieterhöhungsbetrages rechtfertigt sich insbesondere im Hinblick auf die besondere wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter bei kostenintensiven strittigen Modernisierungen. Die wirtschaftliche Bedeutung in Fällen anderer Genehmigungsbescheide ist regelmäßig für den Vermieter deutlich geringer.

Durch die Neufassung des Absatzes 4 wird die bisherige Fassung des Absatzes 4 aufgehoben, weil dieser nach Aufhebung der §§ 22 und 23 durch Artikel 4 Nr. 4 und 5 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin entbehrlich geworden ist.

Zu Nummer 2

Nummer 2 hebt § 24 auf. § 24 ist entbehrlich geworden, weil das Gesetz zur Regelung der Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke aufgrund dessen § 25 Abs. 1 in Verbindung mit § 54 des Mieterschutzgesetzes bereits am 31. Dezember 1975 außer Kraft getreten ist.

Zu Nummer 3

Nummer 3 fügt an § 25 einen Absatz 3 an, der klarstellt, daß es sich bei nicht preisgebundenen Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten und später ohne wesentlichen Bauaufwand im Sinne des § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in Wohnräume umgewandelt wurden, um solche Wohnräume handelt, die als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden gelten, in dem die Räume erstmals gebrauchsfähig wurden. Das heißt zum Beispiel, daß die Räume einer 1910 gebrauchsfähig gewordenen Ladenwohnung auch dann der Preisbindung für Altbauwohnungen unterliegen, wenn der ehemalige Gewerberaum nach dem 31. Dezember 1949 vertraglich in Wohnraum umgewidmet wurde und die Eignung des ehemals zu Gewerberaum gewidmeten Raumes zu Wohnzwecken schon seit Gebrauchsfähigkeit vorhanden oder nur insoweit eingeschränkt vorhanden war, als die vollständige Eignung zu Wohnzwecken bereits durch bauliche Maßnahmen unwesentlichen Umfanges hergestellt wurde.

Die Frage, zu welchem Zeitpunkt derartige Räume als bezugsfertig gelten, ist umstritten (siehe Graul/Becker: Kommentar zur Altbaumietenverordnung Berlin, § 1 Randnummern 6, 7, § 8 Randnummer 3).

Die Änderung in Nummer 3 greift im Hinblick auf den Gehalt der §§ 17, 99, 100 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die Meinung auf, daß ein Raum schon dann die Eignung zu Wohnzwecken hat, wenn er bei Gebrauchsfähigkeit zumindest ohne wesentlichen Bauaufwand zu Wohnzwecken hätte gewidmet werden können; die Art der erstmaligen Widmung des Raumes bleibt dabei nach späterer Umwidmung unbeachtlich. Der Raum war damit zum Zeitpunkt der ursprünglichen Gebrauchsfähigkeit auch schon als Wohnraum bezugsfertig. Die genannten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes unterstellen — auch für die Anwendung der Begriffsbestimmungen außerhalb jenes Gesetzes —, daß Wohnraum, auch ein einzelner Wohnraum, nur dann als neugeschaffener Wohnraum aus nach seiner Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienendem Raum entstanden sein kann, wenn zur Umwandlung in Wohnraum ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich war. Daraus folgt, daß Raum, der nach seiner Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt war und dessen Umwandlung ohne wesentlichen Bauaufwand möglich war, kein neugeschaffener Wohnraum ist, mithin schon seit Anfang an latent eine gewisse Eig-

nung zu Wohnzwecken hatte und deshalb nach so vorgenommener Umwandlung als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden gelten muß, zu dem der Raum in seiner ursprünglichen Form gebrauchsfähig geworden ist.

Der Umstand, daß solche Räume aus der Preisfreiheit in die Preisbindung (zurück)fallen, ist unproblematisch. Jedem Vermieter müssen die Folgen der Umwandlung in Wohnraum bewußt sein. Im übrigen verneint die Rechtsprechung des Kammergerichtes das Beharrungsprinzip im Mietpreisrecht; das heißt, aus nicht preisgebundenem (Wohn)raum kann gegebenenfalls preisgebundener Wohnraum werden, es sei denn, dem steht eine ausdrückliche gesetzliche Regelung entgegen (Urteil vom 10. Juli 1967 — 8 U 709/67 —).

Bei dem nach Nummer 3 erforderlichen — allenfalls unwesentlichen Bauaufwand — entsteht außerdem nach der Umwandlung des Raumes in Wohnraum nur Wohnraum, der etwa mit solchem Wohnraum vergleichbar ist, der zur Zeit der ursprünglichen Gebrauchsfähigkeit der Räume bezugsfertig geworden ist. Die Folgen der Wertung solcher Räume als in dem Zeitpunkt bezugsfähig geworden, in dem die Räume Wohnzwecken zugeführt worden sind, wären im übrigen unvertretbar. Der Wohnraum wird sonst z. B. dem Wohnraum gleichgestellt, der vor kurzem freifinanziert neugeschaffen worden ist. Auch für solche umgewandelten Wohnräume schlechter Ausstattungsqualität wären Preise ortsüblich, die nur aufgrund der gegebenen Wohnungsengpässe realisierbar sind. Werden dagegen solche gut ausgestatteten Wohnräume wieder Wohnzwecken zugeführt, entfällt nach § 12 Abs. 2 des Zwölften Bundesmietengesetzes die gesetzliche Mietpreisbindung. Die Entlassung solchen Wohnraumes ist im Hinblick auf den erforderlichen Anreiz zur Zuführung dieses qualitativ guten Wohnraumes in den Wohnungsmarkt und im Hinblick auf den realtiv hohen Wohnwert solchen Wohnraumes angemessen und erforderlich.

Zu Nummer 4

Die Ergänzung des § 29 Abs. 1 Satz 1 soll die freiwillige Möglichkeit des Mieters absichern, sich in preisrechtlich zulässiger Weise an der Finanzierung der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung preisgebundenen Altbauwohnraumes zu beteiligen.

Zu Nummer 5

Nummer 5 ändert § 29 a. Die Änderung zu Buchstabe a ist eine Folge der Änderung zu Buchstabe c.

Die Änderung zu Buchstabe b ist eine Folge der Änderung zu Nummer 4.

Die Anfügung des Absatzes 5 durch Buchstabe c soll dem Umstand Rechnung tragen, daß Vermieter aufgrund gegebener Nachfrage preisgebundenen Altbauwohnraum in zunehmendem Maße mit Einrichtungsgegenständen ausstatten — z. B. Teppichboden, Anbauküchen —, diese Einrichtungsgegenstände wegen der mangelnden Dauerhaftigkeit nicht als Modernisierung im Sinne des § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin gelten und deshalb kein preisrechtlicher Mieterhöhungsbetrag zulässig ist [s. z. B. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 9. Februar 1979 — OVG II B 89.77 —, Das Grundeigentum (Berlin), Heft 7/1979, Seite 277]. Absatz 5 soll sicherstellen, daß nur denjenigen Mietern derart eingerichteter Wohnraum überlassen wird, die so ausgestatteten Wohnraum mieten wollen. Zur Vermeidung, daß die Preisbindung für den Wohnraum aufgrund der Höhe des Entgeltes für die überlassenen Einrichtungsgegenstände umgangen werden kann, ist außerdem vorgesehen, daß das vereinbarte Entgelt einen angemessenen Betrag nicht übersteigen darf. Der angemessene Betrag wird aufgrund der Rechtsprechung im Land Berlin in Höhe von monatlich 2 v. H. des Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände bei Überlassung definiert [Beschluß des Kammergerichtes vom 16. September 1970 — AR (B) 31/70 — 2 ws (B) 121/70 —, unveröffentlicht —].

Der ebenfalls durch Buchstabe c angefügte Absatz 6 läßt in Harmonisierung mit den Vorschriften des § 9 Abs. 5 des Wohnungsbindungsgesetzes in beschränktem Umfange die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung bei zwingender Verzinsung zugunsten des Mieters zu.

Absatz 7 harmonisiert das Mietpreisrecht für preisgebundenen Altbauwohnraum mit dem für preisgebundenen Neubauwohnraum gültigen Recht weiter, indem entsprechend § 9 Abs. 6 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, für unwirksam erklärt wird. Ebenso wie in § 9 Abs. 6 Satz 2 des Wohnungsbindungsgesetzes geregelt, soll dies jedoch nicht gelten für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens.

Zu Nummer 6

Nummer 6 hebt § 44 auf, weil keine derartigen Antragsverfahren mehr anhängig sind.

Artikel 4

Änderung des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

Artikel 4 hebt Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin auf, weil nach Artikel 6 der Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung verbessert wird und Artikel 7 § 8 Satz 2 sicherstellt, daß der gegebenenfalls nach bisheriger Rechtslage bis zum 31. Dezember 1984 gegebene weitergehende Kündigungsschutz für die von dem weitergehenden Kündigungsschutz erfaßten Mietverhältnisse insoweit erhalten bleibt.

Außerdem hebt Artikel 4 Artikel 7 § 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin auf, weil diese Vorschrift nach Verlängerung der Miet-

preisbindung bis zum 31. Dezember 1989 aufgrund Artikel 1 nicht mehr erforderlich ist.

Artikel 5

Ermächtigung zum Erlaß einer Berliner Altbaumietenverordnung

Nach Artikel 5 gibt der Bundesgesetzgeber im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung aufgrund des Artikels 72 des Grundgesetzes die Befugnis zur detaillierten Ausgestaltung des Mietpreisrechts für preisgebundenen Altbauwohnraum auf, weil insoweit kein Bedürfnis mehr für eine bundesgesetzliche Regelung besteht. Preisbindung für Altbauwohnungen besteht nur noch im Land Berlin. Die detaillierte Ausgestaltung des durch die Bundesmietengesetze, insbesondere das nur noch im Land Berlin anwendbare Zwölfte Bundesmietengesetz, bundesgesetzlich geregelten Rahmens kann wirksam durch eine Rechtsverordnung des Berliner Landes-Verordnungsgebers geregelt werden. Die Interessen der anderen Länder werden durch die landesrechtliche Ausgestaltung des Mietpreisrechts für preisgebundene Altbauwohnungen im Land Berlin nicht beeinträchtigt.

Artikel 5 sieht daher vor, daß der Senat von Berlin eine landesrechtliche Rechtsverordnung erläßt, in der die Vorschriften der bundesrechtlichen Altbaumietenverordnung Berlin als Landesrecht neu erlassen werden und diese Rechtsverordnung an das Zwölfte Bundesmietengesetz angepaßt wird. Außerdem sollen — soweit dies erforderlich ist — nähere Regelungen über die Vorschriften des Artikels 2 § 2 (Komfortzuschlag), § 3 (Instandsetzungskostenzuschlag) und § 4 (Betriebskostenumlage) erlassen werden können und es soll das Mietpreisrecht für preisgebundenen Altbauwohnraum im Land Berlin zur weiteren Vereinheitlichung den für preisgebundenen Neubauwohnraum geltenden Vorschriften angeglichen werden können. Dabei sollen bisher gegebene preisbehördliche Befugnisse vermindert werden können, so daß insoweit im Streitfalle die ordentlichen Gerichte auch über die preisrechtliche Zulässigkeit einer Forderung entscheiden können und müssen; dadurch sollen Rechtsstreite über preisgebundenen Altbauwohnraum zügiger einer rechtskräftigen Entscheidung zugeführt werden.

Durch den Erlaß der Berliner Altbaumietenverordnung tritt die Altbaumietenverordnung Berlin außer Kraft.

Artikel 6

Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Artikel 6 verbessert den Kündigungsschutz gegen Eigenbedarfsansprüche eines Vermieters, wenn nach Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum erworben wurde. Der zeitlich bis zum 31. Dezember 1984 befristete umfassende Schutz der Mieter aufgrund der im Land Berlin wirksamen Sonderfassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB nach Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin bleibt — soweit er für die betroffenen Mietverhältnisse einen weitergehenden Schutz begründet — nach der Übergangsvorschrift des Artikels 8 § 8 unberührt. Ebenso bleibt der umfassende Kündigungsschutz vor derartigen Ansprüchen aufgrund § 6 Abs. 7 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes bei Sozialwohnungen bis zum Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert" unberührt.

Zu § 1

Die Änderung zu Nummer 1 ist redaktionelle Voraussetzung für die weiteren Änderungen.

Die durch Nummer 2 neu eingefügten Sätze 3 und 4 gewähren für Härtefälle einen unbefristeten Schutz des umwandlungsbetroffenen Mieters vor Eigenbedarfskündigungen. Die zunächst angestrebte Fassung, wonach eine Berufung auf Eigenbedarf ausgeschlossen sein sollte, wenn die Geltendmachung des Eigenbedarfs sozial nicht gerechtfertigt wäre, wurde als zu unbestimmt angesehen. Um dem betroffenen Mieterkreis eine klare und verständliche Orientierungshilfe zu geben, wurde die Generalklausel durch eine differenzierte Aufzählung von Einzeltatbeständen ergänzt. Diese sind im wesentlichen identisch mit den Voraussetzungen, unter denen von der Rechtsprechung eine Härte im Sinne des § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB anerkannt wird. Ihre Aufnahme in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB führt jedoch zu einem — gegenüber § 556 a Abs. 1 BGB — vorverlagerten und damit wirksameren Mieterschutz. Während es bereits an einer Voraussetzung für eine wirksame Kündigung gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB fehlt, wenn eine Härte, insbesondere einer der unter Buchstabe a bis e genannten Tatbestände erfüllt ist, führt das Vorliegen einer Härte im Rahmen des § 556 a BGB zu einem Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nur, wenn die dort genannten weiteren Bedingungen erfüllt sind: Neben einem wirksamen Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist erforderlich, daß die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer Interessenabwägung als eine für den Mieter oder seine Familie nicht zu rechtfertigende Härte erscheint.

Zu § 2

Durch die Änderung des § 32 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes wird für den Geltungsbereich des Landes Berlin die Begrenzung des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen auf den Zeitraum, für den die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, aufgehoben. Die Aufhebung trägt dem öffentlichen Interesse an einem möglichst wirkungsvollen Einsatz öffentlicher Mittel Rechnung. Auch wird spekulativen Umwandlungsgeschäften mit Wohnungen, deren Einrichtung öffentlich gefördert wurde, für die Zukunft die Grundlage entzogen.

Artikel 7

Übergansvorschriften

Artikel 7 enthält die erforderlichen Übergangsvorschriften für die Überleitung der bis zum Inkrafttre-

ten dieses Gesetzes gültigen Rechtslage in das nach diesem Gesetz wirksam werdende Recht.

Zu § 1

§ 1 sieht vor, daß § 2 des Elften Bundesmietengesetzes für die Fälle anwendbar bleibt, in denen zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens dieser Vorschrift nach Artikel 1 Nr. 2 über einen Antrag eines Vermieters auf Zulassung einer zusätzlichen Mieterhöhung nach der aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes erlassenen Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes noch nicht entschieden worden oder die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist. Diese Antragsfälle müssen trotz der mit Artikel 2 § 9 im zeitlichen Anschluß wirksam werdenden neuen Härteregelung abgewickelt werden können, weil im Einzelfall die Rechtsstellung des antragstellenden Vermieters aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes besser sein kann als nach der Rechtslage aufgrund dieses Gesetzes.

Zu § 2

§ 2 enthält eine Übergangsregelung für die Erhöhung der Grundmiete am 1. Januar 1983 aufgrund Artikel 2 § 1, weil der Begriff der Grundmiete in Artikel 2 § 1 Abs. 4 abweichend von den früheren Bundesmietengesetzen definiert wird und in der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete noch keine Betriebskostenumlage nach Artikel 2 § 4 enthalten war; die Betriebskostenumlage nach Artikel 2 § 4 wird erstmals zum 1. Januar 1983 zulässig. Deshalb wird in § 2 auf die Übergangsregelung zur Betriebskostenumlage in Artikel 7 § 4 Bezug genommen. Zur Bildung der Grundmiete im Sinne des Artikels 2 § 1 Abs. 4 muß mithin von der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete ein Betrag entsprechend Artikel 7 § 4 Satz 2 bis 4 abgesetzt werden.

Zu § 3

§ 3 enthält eine Übergangsregelung zur Ertragsberechnung nach Artikel 2 § 3 im Verhältnis zu beantragten oder genehmigten Mieterhöhungen aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes in Verbindung mit der dazu erlassenen Rechtsverordnung.

§ 3 soll verhindern, daß aufgrund derselben Instandsetzungsaufwendungen sowohl aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes ein Mieterhöhungsbetrag genehmigt wird, als auch der Vermieter nach Artikel 2 § 3 eine Mieterhöhung geltend machen darf. Hat der Vermieter aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhungsgenehmigung beantragt oder bereits erhalten und wurden entsprechend § 9 Abs. 2 der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes nachgewiesene Instandsetzungsaufwendungen geltend gemacht, darf der Vermieter bei einer Mieterhöhung nach Artikel 2 § 3 für die Kalenderjahre, die sich bei Anwendung des Artikels 2 § 3 mit den bei Anwendung des § 9 Abs. 2 der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes berücksichtigten Kalenderjahren überschneiden, nur den Jahres-Pauschalbetrag für Instandhaltungen im Sinne der Rechtsverordnung aufgrund Artikel 2 § 9 Abs. 2 geltend machen. Wird die beantragte Mieterhöhung aus anderen Gründen abgelehnt, darf der Vermieter Artikel 2 § 3 insoweit uneingeschränkt anwenden.

Zu § 4

§ 4 stellt sicher, daß allein durch Einführung der Betriebskostenumlage nach Artikel 2 § 4 noch keine Mieterhöhung eintritt. Aufgrund § 4 sollen die Mietbestandteile der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete ausgegliedert und mit der dann zulässigen Betriebskostenumlage verrechnet werden, die die Aufwendungen des Vermieters für Betriebskosten mittelbar oder unmittelbar abgelten.

Zur unmittelbaren Abgeltung können in der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete namentlich enthalten sein

- Mehrbelastungszuschläge aufgrund der seit dem 1. Juli 1953 wirksam gewordenen Mehrbelastungsverordnungen des Senats von Berlin,
- Umlagen für die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage nach § 21 der Altbaumietenverordnung Berlin,
- Umlagen für die Kosten des Betriebes einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 24 der Altbaumietenverordnung Berlin,
- Umlagen für die Kosten des Betriebes einer Fahrstuhlanlage nach § 25 der Altbaumietenverordnung Berlin,
- Umlagen für die Kosten des Wasserverbrauchs nach § 17 der Altbaumietenverordnung Berlin,
- Umlagen für modernisierungsbedingte Betriebskostenerhöhungen nach § 11 Abs. 2 Satz 2 der Altbaumietenverordnung Berlin.

Offenkundige Betriebsmehrkosten von gegebenenfalls zu anderen als Wohnzwecken genutztem preisgebundenen Altbauwohnraum sind nur diesem Wohnraum zuzuordnen und haben gegebenenfalls Einfluß auf die Höhe des Gewerbezuschlages im Sinne des § 15 der Altbaumietenverordnung Berlin.

Von den genannten unmittelbar Betriebskosten abgeltenden Beträgen sind die im Kalenderjahr 1981 angefallenen Betriebskosten abzusetzen, die gegebenenfalls um die Kosten zu erhöhen sind, um die sich im Laufe des Kalenderjahres 1982 Umlagen in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht haben. Um den verbleibenden Restbetrag ist die am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässige Grundmiete zu verringern, die nach bisherigem Recht zumindest teilweise mittelbar Betriebskosten und Betriebskostenerhöhungen abgegolten hatte.

Zur Förderung einer praktikablen Lösung wird grundsätzlich auf die Betriebskosten des Kalenderjahres 1981 Bezug genommen, weil zum Zeitpunkt der Anwendung dieser Vorschrift die Betriebskosten des Kalenderjahres 1981 mit Sicherheit nachweisbar sein werden und insbesondere die am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässige Grundmiete Betriebskosten nach dem Stande vom 31. De-

zember 1981 abgilt. Soweit im Kalenderjahr 1982 Umlagenerhöhungen geltend gemacht werden durften, müssen diese Erhöhungen durch entsprechende vorliegende Kostenbelege beweisbar sein.

Zu § 5

§ 5 enthält eine Übergangsregelung zu Artikel 2 § 9 für die Fälle, in denen der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt hat und der Genehmigungsbescheid dem Vermieter noch nicht zugestellt wurde. In diesen Fällen darf von der Möglichkeit der eigenverantwortlichen Geltendmachung einer Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung nach Artikel 2 § 9 kein Gebrauch gemacht werden, weil Überschneidungen mit dem Genehmigungsverfahren unvermeidbar sind. Der Vermieter als Antragsteller kann selbst beurteilen, ob es für ihn günstiger ist, das Antragsverfahren weiterzubetreiben oder nach Antragsrücknahme eigenverantwortlich eine Mieterhöhung nach Artikel 2 § 9 geltend zu machen.

Zu § 6

§ 6 enthält eine Überleitungsvorschrift für in diesem Gesetz enthaltene Verweisungen auf Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin, die nach Inkrafttreten der Berliner Altbaumietenverordnung aufgrund Artikel 5 außer Kraft treten. Nach Außerkrafttreten der Altbaumietenverordnung Berlin sind die den jeweiligen Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin entsprechenden Vorschriften anzuwenden, auch dann, wenn diese Vorschriften der Berliner Altbaumietenverordnung später fortentwickelt werden sollten.

Zu § 7

§ 7 enthält eine Übergangsvorschrift für die Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die nach Außerkrafttreten der Mietpreisbindung auf dann fortbestehende Mietverhältnisse anwendbar sind. Das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum mit dem in Artikel 3 geregelten Gesetz zur Regelung der Miethöhe enthält keine entsprechenden Übergangsvorschriften, weil der bis zum 31. Dezember 1974 in Hamburg und München noch preisgebundene Altbauwohnraum am 1. Januar 1975 unmittelbar in das Rechtssystem des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe überführt wurde und insoweit keine Übergangsregelung erforderlich war. Anläßlich der im Land Berlin zum 1. Januar 1981 vorgenommenen Entlassung von Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Preisbindung sind verschiedentlich Zweifel z. B. darüber aufgekommen, welche Betriebskostenerhöhungen aus welcher Zeit bei Anwendung des § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe berücksichtigt werden können. § 7 stellt nunmehr klar, daß bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nur solche Sachverhaltsänderungen — z. B. Betriebskostenerhöhungen — berücksichtigt werden dürfen, die nach Aufhebung der Mietpreisbindung eingetreten sind.

Zu § 8

Satz 1 gewährleistet, daß aus Gründen des Vertrauensschutzes für den Erwerber einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung, der vor dem ... (Datum der Beschlußfassung des Bundesrates über die Einbringung des Gesetzentwurfs im Bundestag) bereits den auf den Erwerb gerichteten schuldrechtlichen Vertrag abgeschlossen hatte, weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich bleibt. In die Rechtsstellung derartiger Erwerber wird also nicht eingegriffen.

Satz 2 stellt für die Betroffenen und von der bisher im Land Berlin aufgrund Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin geltenden Sonderfassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfaßten Mietverhältnisse sicher, daß der bis zum 31. Dezember 1984 gegebene umfassende Kündigungsschutz vor Eigenbedarfsansprüchen unverändert bleibt. Eine solche Regelung braucht sich nur auf die vor dem 1. Januar 1982 abgeschlossenen Verträge zu erstrecken.

Artikel 8

Berlin-Klausel

Artikel 8 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 9

Inkrafttreten

Artikel 9 enthält die erforderliche Vorschrift über das Inkrafttreten. Das Gesetz soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Kraft treten.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Schon beim Zweiten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin ist darauf hingewiesen worden, daß in Berlin — nach einer Übergangsphase — eine Beendigung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen und eine Anpassung des Mietrechts an die im Bundesgebiet geltenden Vorschriften erfolgen sollte. Die Bundesregierung ist sich der fortwirkenden Ausgangslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bewußt. Sie hält es für notwendig, die Investitionsbereitschaft zur Erhaltung und Modernisierung des Altbauwohnraums zu stärken. Bei den Beratungen sollte überlegt werden, ob diese Zielsetzung nicht anders als in dem Entwurf vorgesehen, verwirklicht werden kann.

Auch sollte überprüft werden. ob die in Artikel 6 vorgesehene Sonderregelung über die Eigenbedarfskündigung bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen notwendig ist; dies gilt vor allem deshalb, weil für Sozialwohnungen in § 32 Abs. 2 WoBindG eine Regelung getroffen wurde, die dem besonderen Schutzbedürfnis der Mieter in Berlin Rechnung trägt und im übrigen im Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (BT-Drucksache 9/791) eine allgemeine Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen von bisher drei auf fünf Jahre vorgesehen ist.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838